

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA	07/06/2024
CÓDIGO	PM05-FO86
VERSIÓN	16

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación		Número
IKONSTRUIR SAS				900928512-8
3. Representante legal de la persona jurídica (SI aplica)		4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO		80.424.548	2016181	
6. Dirección		7. Si autorizo notificaciones al Correo electrónico:		8. Teléfono
CALLE 100 NO 8ª-49 TORRE B PISO 9		info@ikonstruir.com		6112922-3123561704

9. Nombre del proyecto de vivienda IKONA 167 (CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167) ETAPA 4 -TORRE4			10. Etapa(s) para esta radicación, caso: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa (ETAPA 4- TORRE 4)		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación 179 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/MP					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) (CL 167D N 8-45 Y CL 167D NO 8-53 INT 2)		13. Localidad -UPZ Usaquén - UPZ 10 LA URIBE		13.1 (Decreto 855 2021) Localidad - UPI	
14. Estrato 4		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 565 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)	
16. Licencia de urbanismo RES-9710093	Fecha de ejecución 05/06/1997	Cursadura 1	17. Licencia de construcción 11901-3-23-1074	Fecha de ejecución 31/07/2023	Cursadura 3
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 9146.38 M2 LOTE Y ESTA ETAPA 1295.49M2		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 26094.27M2		20. Área a construir para esta radicación (m²) 137213665.87M2	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos % %		23. Cifro del aval, con Radicación N/A
24. Chip(s) AAA0268NPOM, AAA0268RXOE			25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 52N-20913629		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 28 % \$ 5.375.366			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01/07/2024		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal?		Escritura número		Fecha	Notaría
SI		2693		04/10/2018	67
SI		0172		04/02/2021	31
SI		2132		19/08/2021	31
SI		1564		16/07/2023	31
28. Tiene Gravamen hipotecario?		Escritura número		Fecha	Notaría
SI		2164		03/09/2017	37
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria		Fecha	Notaría
SI		FIDUCIARIA BOGOTA		28/12/2015	37
31. Tiene Fiducia de administración recursos?		Entidad Fiduciaria		Fecha	Notaría
SI		FIDUCIARIA BOGOTA SA		2/03/2020	37

1. 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.
2. 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.
3. 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 afecta cada lote o construcción.
4. Cedyuvencia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

RADICACION DE DOCUMENTOS N° 400020250011.	FECHA 31 ENE 2025
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 2.25.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <i>[Firma]</i> 21 FEB 2025 21 FEB 2025 María Paula Sarmiento	
Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

IMPORTANT:

1-2025-3193



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDAFECHA
30-12-2024
CÓDIGO
PM05-FD138
VERSIÓN
12ENAJENADOR: **IKONSTRUIV SAS** Quien realiza la solicitud
Nombre del Proyecto: **IKONC9 767 (conjunto residencial) IKONC9 167) Etapa 4 Tarea**

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador esté registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se está presentando no tenga radicación de documentos vigentes (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (enfiteusis, demandas, afectación familiar).	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. 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.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, visculación 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).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-PO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓	Actualizada versión	✓		
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.					
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresarse textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus supuestos.	a. Formato PM05-FD121 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.	✓				
	b. Formato PM05-FD121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FD121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos intermedios) mínimos o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓	Validar.	✓		
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentren vigentes, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien está radicando.					
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o debes aparecer en las notas contables, adjuntar soporte, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.					
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador.	✓	Acor. Kar.	✓		
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la modificación 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 vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigentes. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). 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 modificación 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 vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante caradaria 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.	c. Con base en la información aportada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, número de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la caradaria urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el asenso y/o enajenación de inmuebles - PM05-FD124 debidamente firmado.	✓				
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)					
	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados.	✓	N/A.			

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formulario PM05-FO086 Radicación de documentos.	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmados por todos en la misma ley.	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, para superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legados al final de la carpeta.	/				
II. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA						
Elemento de revisión		CUMPLE	NA	OBSERVACIONES		
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.						
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.						
3. Estado detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planeamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estado haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.						
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estado de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiera la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER, y que certifica dicha situación.						
Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberá manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.						
OBSERVACIONES:						
• Los estados financieros deben estar firmados por representante legal. • Actualizar formato PM05-125 a versión V9. • Adjuntar carta de aprobación del crédito.						
(Subsana)						
PROFESIONAL QUE REVISÓ:		Marta Paula Sarmiento				
Fecha de verificación:		29/01/2025.				
		31/01/2025.				
RADICACIÓN COMPLETA:		☒				
SOLICITUD INCOMPLETA:		☐				
Yo, actuando en calidad de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.						
Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado		Yolí Ferrero				
		Firma:  C.C. 1056412360.				



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matricula: 50N-20913629

Pagina 1 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-01-2023 RADICACIÓN: 2023-1668 CON: ESCRITURA DE: 31-10-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 3 CON UN AREA DE 3872,37 M2. LINDEROS POR EL NORTE: PARTIENDO DEL MOJON B HASTA EL MOJON 14 EN LINEA RECTA, CON UNA EXTENSION DE 23.92 MTS, COLINDA CON LA CESION VIA LOCAL CALLE 167D. POR EL ORIENTE: DEL MOJON 14 HASTA EL MOJON 15, CON UNA EXTENSION DE 80.46 MTS, COLINDA CON LA CESION TIPO A. POR EL SUR: DEL MOJON 15 HASTA EL MOJON 17 EN LINEA RECTA, CON UNA EXTENSION DE 59.71 MTS, COLINDA CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON CH P AAA0108JTKC Y MATRICULA INMOBILIARIA 050N00335536 Y POR EL OCCIDENTE: DEL MOJON 17 HASTA EL MOJON S EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 1.21 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-1; DEL MOJON S HASTA EL MOJON R EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 5.07 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-1. DEL MOJON R HASTA EL MOJON N EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 16.34 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 2 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-2; DEL MOJON U AL MOJON V EN LINEA RECTA, CON UNA EXTENSION DE 17.82 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 2 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-2. DEL MOJON V HASTA EL MOJON K EN LINEA RECTA, CON UNA EXTENSION DE 7.01 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 2 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-2. DEL MOJON K HASTA EL MOJON J EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 0.80 MTS, COLINDA CON AL AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-1. DEL MOJON J HASTA EL MOJON I EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 9.70 MTS, COLINDA CON UN AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-1. DEL MOJON I HASTA EL MOJON H EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 9.80 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADO LOTE ETAPA A 1-1. DEL MOJON H HASTA EL MOJON G EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 4.91 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-1. DEL MOJON G HASTA EL MOJON F EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 0.65 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-1. DEL MOJON F HASTA EL MOJON E EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 11.58 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-1. DEL MOJON E HASTA EL MOJON D EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 18.05 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-1. DEL MOJON D HASTA EL MOJON C EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 36.08 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-1 Y DEL MOJON C AL MOJON B. PUNTO DE PARTIDA Y CIERRA POLIGONO EN LINEA RECTA CON UNA EXTENSION DE 9.02 MTS, COLINDA CON EL AREA UTIL DE LA ETAPA 1 DENOMINADA LOTE ETAPA A 1-1, "WBM"

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PREDIO PRODUCTO DEL ENGLOBE DE LOS FOLIOS 50N-20841056 Y 50N-20841057 ADQUIRIDOS ASI: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO IKONA 167 FIDUBOGOTA S.A REALIZO DESENGLOBE MEDIANTE E.P 1361 DE 25-05-2018 NOTARIA 67 DE BTA D.C. REGISTRADA EL 29-05-2018 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20833587. FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO IKONA 167 FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20083586 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INGENIEROS CONSTRUCTORES E INTERVENTORES ICEIN S.A. Y DEL SEJOR ORLANDO HERNANDEZ HERNANDEZ SEGUN ESCRITURA 6299 DE DICIEMBRE 28 DE 2015 NOTARIA 37 DE BOGOTAREGISTRADA MEDIANTE TURNO 2015-4016; ESTOS ADQUIRIERON ASI LA SOCIEDAD ICEIN S.A. ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA DEL 39,92% A LAS SEJORAS ROSALBA ORJUELA MORENO, JANETH ORJUELAMORENO Y MARTHA PATRICIA ORJUELA MORENO SEGUN ESCRITURA 5753 DE NOVIEMBRE 30 DE 2006 NOTARIA 42 DE BOGOTA REGISTRADA MEDIANTE TURNO 2007-27655; OTRA PARTE POR COMPRA DEL 20,16% A CEMEX CONCRETOS DE COLOMBIA S.A., INDUSTRIAS E INVERSIONES SAMPER EN LIQUIDACION Y A DIAMANTE TRANSPORTES LTDA EN LIQUIDACION SEGUN ESCRITURA 3075 DE JULIO 1 DE 2005 NOTARIA 45 DE

3

K.

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matrícula: 50N-20913629

Página 2 TURNO: 2024-825585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 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 última página

BOGOTA REGISTRADA MEDIANTE TURNO 2005-64343; LAS SEÑORAS ROSALBA ORJUELA MORENO, JANETH ORJUELA MORENO Y MARTHA PATRICIA ORJUELA MORENO ADQUIRIERON UNA PARTE POR COMPRA DEL 18.87% AL SEÑOR LUIS ALFONSO ORJUELA ROJAS SEGUN ESCRITURA 2674 DE OCTUBRE 30 DE 2003 NOTARIA 9 DE BOGOTA REGISTRADA MEDIANTE TURNO 2004-17646; Y OTRA PARTE POR ADJUDICACION DEL 21.25% EN LA SUCESION DE LA SEÑORA MARTHA CORDOBA JARAMILLO SEGUN SENTENCIA DE MARZO 12 DE 2003 PROFERIDA POR EL JUZGADO 21 DE FAMILIA E BOGOTA REGISTRADA MEDIANTE TURNO 2003-26123; CONCRETOS DIAMANTE SAMPER S.A. INDUSTRIAS E INVERSIONES SAMPER S.A. Y TRANSPORTADORA MINERA Y COMERCIAL S.A. ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE LOS SEÑORES LUIS ALFONSO ORJUELA ROJAS Y ORLANDO HERNANDEZ HERNANDEZ Y DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS CONSULTORES Y CONSTRUCTORES SOCIADOS LTDA. INGENIARCO LTDA. SEGUN ESCRITURA 4175 DE DICIEMBRE 14 DE 1998 NOTARIA 45 DE BOGOTA REGISTRADA MEDIANTE TURNO 1999-17524; LOS SEÑORES LUIS ALFONSO ORJUELA ROJAS, ORLANDO HERNANDEZ HERNANDEZ Y MARTHA CORDOBA DE ORJUELA E INGENIEROS Y ARQUITECTOS CONSULTORES Y CONSTRUCTORES SOCIADOS LTDA. INGENIARCO LTDA. ADQUIRIERON POR COMPRA A LAS HERMANAS TERCIARIAS CAPUCHINAS DE LA SAGRADA FAMILIA PROVINCIA DE NUESTRA SEÑORA DE MONTIEL SEGUN ESCRITURA 92 DE ENERO 21 DE 1994 NOTARIA 24 DE BOGOTA REGISTRADA MEDIANTE TURNO 1994-14660; ESTAS REALIZARON DIVISION MATERIAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-299184 SEGUN ESCRITURA 2300 DE AGOSTO 21 DE 1991 NOTARIA 19 DE BOGOTA REGISTRADA MEDIANTE TURNO 1991- 43749; ESTAS ADQUIRIERON POR COMPRA AL SEÑOR JUAN JOSE BALAGUER GILLEY SEGUN ESCRITURA 2249 DE NOVIEMBRE 3 DE 1951 NOTARIA 5 DE BOGOTA REGISTRADA MEDIANTE TURNO 75056877, "WBM"

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) CALLE 167 D 8-53
1) LOTE 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20841056
50N - 20841057

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-10-2017 Radicación: 2017-66389

Doc: ESCRITURA 2154 del 08-09-2017 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA; 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO IKONA 167- FIDUBOGOTA S.A.

NIT 8300358977

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-11-2018 Radicación: 2018-73149

Doc: ESCRITURA 2693 del 04-10-2018 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA DC VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Acta Acredo Hipotecario



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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matricula: 50N-20913629

Página 3 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 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 última página

CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO IKONA 167-FIDUBOGOTA SA

X NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-02-2021 Radicación: 2021-11362

Doc: ESCRITURA 172 del 04-02-2021 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA DC

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.2693 DEL 04-10-18 EN EL SENTIDO DE INTEGRAR LA ETAPA 2 (20841055) A LA ETAPA 1(20841054) PASANSO DE 4 ETAPAS A 3 SE MODIFICA LA NATURALEZA DE LOS GARAJES S1-22,SS67 Y P1-112 A SER BIENES COMUNES MODIFICA AREA Y LIND.GARAJE SS-49

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO IKONA 167-FIDUBOGOTA S.A

NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-89845

Doc: ESCRITURA 4453 del 05-12-2022 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO IKONA 167-FIDUBOGOTA S.A"

A: ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.

NITA 8600638758

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-89845

Doc: ESCRITURA 4453 del 05-12-2022 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA DC

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.2693 DE 04-10-18 EN EL SENTIDO DE INCLUIR LOS ARTICULOS85.6A BIENES COMUNES ESENCIALES. 85.6B PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO IKONA 167-FIDUBOGOTA S.A"

NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-01-2023 Radicación: 2023-1668

Doc: ESCRITURA 3593 del 31-10-2022 NOTARIA TREINTA Y UNO 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO IKONA 167-FIDUBOGOTA S.A"

X NIT.830.055.897-7



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
la guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matrícula: 50N-20913629

Página 4 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-07-2023 Radicación: 2023-46171

Doc: ESCRITURA 1954 del 05-07-2023 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP 2693 DE 04-10-2018

NOT 67 BTA EN EL SENTIDO DE ADICIONAR LA TERCERA ETAPA DEL PROYECTO

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.

NIT 830055897-7

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-07-2023 Radicación: 2023-46171

Doc: ESCRITURA 1954 del 05-07-2023 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.

NIT 830055897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "8"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 7 -> 20926393GARAJE SS 1
- 7 -> 20926394GARAJE SS 2
- 7 -> 20926395GARAJE SS 3
- 7 -> 20926396GARAJE SS 4
- 7 -> 20926397GARAJE SS 5
- 7 -> 20926398GARAJE SS 6
- 7 -> 20926399GARAJE SS 7
- 7 -> 20926400GARAJE SS 8
- 7 -> 20926401GARAJE SS 9
- 7 -> 20926402GARAJE SS 10
- 7 -> 20926403GARAJE SS 11
- 7 -> 20926404GARAJE SS 12
- 7 -> 20926405GARAJE SS 13
- 7 -> 20926406GARAJE SS 14
- 7 -> 20926407GARAJE SS 15
- 7 -> 20926408GARAJE SS 16



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matrícula: 50N-20913629

Página 5 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 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 última página

7 -> 20926409GARAJE SS 17
7 -> 20926410GARAJE SS 18
7 -> 20926411GARAJE SS 19
7 -> 20926412GARAJE SS 20
7 -> 20926413GARAJE SS 21
7 -> 20926414GARAJE SS 22
7 -> 20926415GARAJE SS 23
7 -> 20926416GARAJE SS 24
7 -> 20926417GARAJE SS 25
7 -> 20926418GARAJE P1 38
7 -> 20926419GARAJE P1 39
7 -> 20926420GARAJE P1 40
7 -> 20926421GARAJE P1 41
7 -> 20926422GARAJE P1 42
7 -> 20926423GARAJE P1 43
7 -> 20926424GARAJE P1 44
7 -> 20926425GARAJE P1 45
7 -> 20926426GARAJE P1 46
7 -> 20926427GARAJE P1 47
7 -> 20926428GARAJE P1 48
7 -> 20926429GARAJE P1 49
7 -> 20926430GARAJE P1 50
7 -> 20926431GARAJE P1 51
7 -> 20926432GARAJE P1 52
7 -> 20926433GARAJE P1 53
7 -> 20926434GARAJE P1 54
7 -> 20926435GARAJE P1 55
7 -> 20926436GARAJE P1 56
7 -> 20926437GARAJE P1 57
7 -> 20926438GARAJE P1 58
7 -> 20926439GARAJE P1 59
7 -> 20926440GARAJE P1 60

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matrícula: 50N-20913629

Página 6 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 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 última página.

7 -> 20926441GARAJE P1 61
7 -> 20926442GARAJE P1 62
7 -> 20926443GARAJE P1 63
7 -> 20926444GARAJE P1 64
7 -> 20926445GARAJE P1 65
7 -> 20926446GARAJE P1 66
7 -> 20926447GARAJE P1 67
7 -> 20926448GARAJE P1 68
7 -> 20926449GARAJE P1 69
7 -> 20926450GARAJE P1 70
7 -> 20926451GARAJE P1 71
7 -> 20926452GARAJE P1 72
7 -> 20926453GARAJE P1 73
7 -> 20926454GARAJE P1 74
7 -> 20926455GARAJE P1 75
7 -> 20926456GARAJE P1 76
7 -> 20926457GARAJE P1 76A
7 -> 20926458GARAJE P1 77
7 -> 20926459GARAJE P1 79
7 -> 20926460GARAJE P1 80
7 -> 20926461GARAJE P1 81
7 -> 20926462GARAJE P1 82
7 -> 20926463GARAJE P1 83
7 -> 20926464GARAJE P1 84
7 -> 20926465GARAJE SS 99
7 -> 20926466GARAJE SS 101
7 -> 20926467GARAJE SS 102
7 -> 20926468GARAJE SS 103
7 -> 20926469GARAJE SS 104
7 -> 20926470GARAJE SS 106
7 -> 20926471GARAJE SS 107
7 -> 20926472GARAJE SS 108

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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matricula: 50N-20913629

Pagina 7 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 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

- 7 -> 20926473GARAJE SS 109
- 7 -> 20926474GARAJE SS 110
- 7 -> 20926475GARAJE SS 111
- 7 -> 20926476GARAJE SS 112
- 7 -> 20926477GARAJE SS 113
- 7 -> 20926478GARAJE SS 114
- 7 -> 20926479GARAJE SS 115
- 7 -> 20926480GARAJE SS 116
- 7 -> 20926481GARAJE SS 117
- 7 -> 20926482GARAJE SS 118
- 7 -> 20926483GARAJE SS 119
- 7 -> 20926484GARAJE SS 119A
- 7 -> 20926485GARAJE SS 120A
- 7 -> 20926486GARAJE SS 120
- 7 -> 20926487GARAJE SS 121
- 7 -> 20926488GARAJE SS 122
- 7 -> 20926489GARAJE SS 123
- 7 -> 20926490GARAJE SS 124
- 7 -> 20926491GARAJE SS 125
- 7 -> 20926492GARAJE SS 126
- 7 -> 20926493GARAJE SS 127
- 7 -> 20926494GARAJE SS 128
- 7 -> 20926495GARAJE SS 129
- 7 -> 20926496GARAJE SS 130
- 7 -> 20926497GARAJE SS 131
- 7 -> 20926498GARAJE SS 132
- 7 -> 20926499GARAJE SS 134
- 7 -> 20926500GARAJE SS 135
- 7 -> 20926501APARTAMENTO 101
- 7 -> 20926502APARTAMENTO 102
- 7 -> 20926503APARTAMENTO 103
- 7 -> 20926504APARTAMENTO 104

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matrícula: 50N-20913629

Página 8 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 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 última página

7 -> 20926505APARTAMENTO 105
7 -> 20926506APARTAMENTO 201
7 -> 20926507APARTAMENTO 202
7 -> 20926508APARTAMENTO 203
7 -> 20926509APARTAMENTO 204
7 -> 20926510APARTAMENTO 205
7 -> 20926511APARTAMENTO 206
7 -> 20926512APARTAMENTO 207
7 -> 20926513APARTAMENTO 208
7 -> 20926514APARTAMENTO 209
7 -> 20926515APARTAMENTO 210
7 -> 20926516APARTAMENTO 211
7 -> 20926517APARTAMENTO 301
7 -> 20926518APARTAMENTO 302
7 -> 20926519APARTAMENTO 303
7 -> 20926520APARTAMENTO 304
7 -> 20926521APARTAMENTO 305
7 -> 20926522APARTAMENTO 306
7 -> 20926523APARTAMENTO 307
7 -> 20926524APARTAMENTO 308
7 -> 20926525APARTAMENTO 309
7 -> 20926526APARTAMENTO 310
7 -> 20926527APARTAMENTO 311
7 -> 20926528APARTAMENTO 401
7 -> 20926529APARTAMENTO 402
7 -> 20926530APARTAMENTO 403
7 -> 20926531APARTAMENTO 404
7 -> 20926532APARTAMENTO 405
7 -> 20926533APARTAMENTO 406
7 -> 20926534APARTAMENTO 407
7 -> 20926535APARTAMENTO 408
7 -> 20926536APARTAMENTO 409

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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matrícula: 50N-20913629

Página 9 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 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 última página

7 -> 20926537APARTAMENTO 410
7 -> 20926538APARTAMENTO 411
7 -> 20926539APARTAMENTO 501
7 -> 20926540APARTAMENTO 502
7 -> 20926541APARTAMENTO 503
7 -> 20926542APARTAMENTO 504
7 -> 20926543APARTAMENTO 505
7 -> 20926544APARTAMENTO 506
7 -> 20926545APARTAMENTO 507
7 -> 20926546APARTAMENTO 508
7 -> 20926547APARTAMENTO 509
7 -> 20926548APARTAMENTO 510
7 -> 20926549APARTAMENTO 511
7 -> 20926550APARTAMENTO 601
7 -> 20926551APARTAMENTO 602
7 -> 20926552APARTAMENTO 603
7 -> 20926553APARTAMENTO 604
7 -> 20926554APARTAMENTO 605
7 -> 20926555APARTAMENTO 606
7 -> 20926556APARTAMENTO 607
7 -> 20926557APARTAMENTO 608
7 -> 20926558APARTAMENTO 609
7 -> 20926559APARTAMENTO 610
7 -> 20926560APARTAMENTO 611
7 -> 20926561APARTAMENTO 701
7 -> 20926562APARTAMENTO 702
7 -> 20926563APARTAMENTO 703
7 -> 20926564APARTAMENTO 704
7 -> 20926565APARTAMENTO 705
7 -> 20926566APARTAMENTO 706
7 -> 20926567APARTAMENTO 707
7 -> 20926568APARTAMENTO 708

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

14



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matricula: 50N-20913629

Pagina 10 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 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

- 7 -> 20926569APARTAMENTO 709
- 7 -> 20926570APARTAMENTO 710
- 7 -> 20926571APARTAMENTO 711
- 7 -> 20926572APARTAMENTO 801
- 7 -> 20926573APARTAMENTO 802
- 7 -> 20926574APARTAMENTO 803
- 7 -> 20926575APARTAMENTO 804
- 7 -> 20926576APARTAMENTO 805
- 7 -> 20926577APARTAMENTO 806
- 7 -> 20926578APARTAMENTO 807
- 7 -> 20926579APARTAMENTO 808
- 7 -> 20926580APARTAMENTO 809
- 7 -> 20926581APARTAMENTO 810
- 7 -> 20926582APARTAMENTO 811
- 7 -> 20926583APARTAMENTO 901
- 7 -> 20926584APARTAMENTO 902
- 7 -> 20926585APARTAMENTO 903
- 7 -> 20926586APARTAMENTO 904
- 7 -> 20926587APARTAMENTO 905
- 7 -> 20926588APARTAMENTO 906
- 7 -> 20926589APARTAMENTO 907
- 7 -> 20926590APARTAMENTO 908
- 7 -> 20926591APARTAMENTO 909
- 7 -> 20926592APARTAMENTO 910
- 7 -> 20926593APARTAMENTO 911
- 7 -> 20926594APARTAMENTO 1001
- 7 -> 20926595APARTAMENTO 1002
- 7 -> 20926596APARTAMENTO 1003
- 7 -> 20926597APARTAMENTO 1004
- 7 -> 20926598APARTAMENTO 1005
- 7 -> 20926599APARTAMENTO 1006
- 7 -> 20926600APARTAMENTO 1007

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855

Nro Matricula: 50N-20913629

Pagina 11 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 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

- 7 -> 20926601APARTAMENTO 1008
- 7 -> 20926602APARTAMENTO 1009
- 7 -> 20926603APARTAMENTO 1010
- 7 -> 20926604APARTAMENTO 1011
- 7 -> 20926605APARTAMENTO 1101
- 7 -> 20926606APARTAMENTO 1102
- 7 -> 20926607APARTAMENTO 1103
- 7 -> 20926608APARTAMENTO 1104
- 7 -> 20926609APARTAMENTO 1105
- 7 -> 20926610APARTAMENTO 1106
- 7 -> 20926611APARTAMENTO 1107
- 7 -> 20926612APARTAMENTO 1108
- 7 -> 20926613APARTAMENTO 1109
- 7 -> 20926614APARTAMENTO 1110
- 7 -> 20926615APARTAMENTO 1111
- 7 -> 20926616APARTAMENTO 1201
- 7 -> 20926617APARTAMENTO 1202
- 7 -> 20926618APARTAMENTO 1203
- 7 -> 20926619APARTAMENTO 1204
- 7 -> 20926620APARTAMENTO 1205
- 7 -> 20926621APARTAMENTO 1206
- 7 -> 20926622APARTAMENTO 1207
- 7 -> 20926623APARTAMENTO 1208
- 7 -> 20926624APARTAMENTO 1209
- 7 -> 20926625APARTAMENTO 1210
- 7 -> 20926626APARTAMENTO 1211

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2023-698	Fecha: 07-02-2023
C2023-698.ABH.SECCION CABIDA Y LINDEROS. NUMERO LOTE Y AREA. DE ACUERDO AL TITULO. LEY 1579 DE 2012 ART 51 Y 59.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2023-10051	Fecha: 15-09-2023
SE INCLUYE DIRECCION SEGUN ESC. ANT. ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-10051-JMF			
Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: C2023-8264	Fecha: 04-08-2023
C2023-8264.ABH.SE INCLUYE ANOTACION POR OMITIRSE EN SU MOMENTO. LEY 1579 DE 2012 ART 59.			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 2	Radicación: C2023-8264	Fecha: 04-08-2023
C2023-8264.ABH.SE INCLUYE ANOTACION POR OMITIRSE EN SU MOMENTO. LEY 1579 DE 2012 ART 59.			



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

Certificado generado con el Pin No: 2412056198105084855 **Nro Matricula: 50N-20913629**
Pagina 12 TURNO: 2024-625585

Impreso el 5 de Diciembre de 2024 a las 09:34:47 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.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-8264 Fecha: 04-08-2023

C2023-8264.ABH.SE INCLUYE ANOTACION POR OMITIRSE EN SU MOMENTO.LEY 1579 DE 2012 ART 59.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 2 Radicación: C2023-8264 Fecha: 04-08-2023

C2023-8264.ABH.SE DEJA SIN VALOR Y EFECTO POR DUPLICIDAD.LEY 1579 DE 2012 ART 59.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reaitech

TURNO: 2024-625585 FECHA: 05-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



Bogotá D.C., 03 de octubre de 2024

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Ciudad

El suscrito **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien en el presente documento obra en su condición de Suplente del Presidente y Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. NIT 830.055.897-7**, por medio de la presente manifiesto que otorgo la Coadyuvancia amplia y suficiente a la sociedad **KONSTRUIR S.A.S.** sociedad debidamente constituida identificado con NIT 900.928.512-8, y a Yudi Elised Forero Roncancio identificada con cédula 10.564.123.360 y con el fin de adelantar conjuntamente o separadamente el **TRAMITE PERMISO DE ENAJENACIÓN DEL PROYECTO IKONA ETAPA 4 TORRE 4**, para radicarlo en la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT con matrícula inmobiliaria 50N-20913629 ubicado en la CALLE 167D no 8-53 Localidad USAQUÉN donde se anexa la documentación requerida.

Mi coadyuvado queda expresamente facultado para radicar documentos, notificarse, recibir y realizar todos los actos necesarios para dar cumplimiento al presente mandato. Siendo claro que, con el otorgamiento del presente documento, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y por lo tanto no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo de las gestiones que se vayan a realizar sobre los inmuebles del Fideicomiso. Así mismo se deja expresa constancia que el titular de la documentación que se tramite con ocasión de la presente coadyuvancia será el Fideicomitente y que los costos, gastos y honorarios que se causen en desarrollo de las gestiones con ocasión del presente documento será de responsabilidad única y exclusivamente del (los) Fideicomitente (s).

Atentamente,

ANDRES NOGUERA RICAURTE
CC 80.503.834 de Bogotá
Representante Legal de Fiduciaria Bogotá como Vocero y Administradora del
P.A. FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. NIT 830.055.897-7

WILLY ANDRÉS ALVAREZ CRISTIANOS
Fiduciaria Bogotá
Representante Legal
Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C.
PBK: 3320101 Fax: 3400383 Celular: 318-3739077

Elaborado por: Katherine Moreno Rivera.
Revisado por: Yuly Andrea Alvarez
Aprobado por: William Hernandez



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3405405, opción 2 y a nivel nacional al 018000529030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Alvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBK: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3739077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
NOTARIA 65 DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

El anterior escrito dirigido a: Interesado

Fue presentado personalmente ante el suscrito notario sesenta y cinco de Bogotá por:

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE

Quien se identificó con: C.C. 89593834
y además declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Bogotá D.C., 2024-14-07 17:39:42



Cód. Verificación
qosla
23 10-1012




ENRIQUE JOSE NATES GUERRA
NOTARIO 65 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



65 NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESPACIO EN BLANCO



TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA
2-1 No. _____
EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

APARTAMENTO No.
ETAPA: A4- TORRE 4
PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167

Yo, nosotros(s), _____, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi (nuestro) propio nombre y/o representado por _____ identificado con cédula No. _____ bajo mi (nuestra) representación, manifiesto (manifestamos) mediante el presente documento que he (hemos) sido designado (s) por **IKONSTRUIR S.A.S.**, como **BENEFICIARIO (S) DE AREA** en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** (en adelante **LA FIDUCIARIA**) e **IKONSTRUIR S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** (en adelante **EL FIDEICOMITENTE**), para la administración de los dineros del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**, en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PENA POR RETIRO: Se entiende que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** se retira(n) del negocio señalado en el presente documento denominado **"CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA"** en cualquiera de los siguientes casos: (i) Si desiste o se retira unilateralmente del negocio; (ii) Si incumple el pago de una (1) o más cuotas pactadas en dicho documento; (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar; (iv) Si no completa los documentos o información de vinculación a **LA FIDUCIARIA** o de actualización correspondientes; (v) Si no concurre a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiere la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que le notifique **EL FIDEICOMITENTE**. Cuando **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** incumpla(n) una cualquiera de las obligaciones enunciadas en los literales antes citados o cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente documento denominado **"CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA"**, **EL FIDEICOMITENTE** está facultado y autorizado para descontar y/o cobrar a **(EL) (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA** el valor equivalente al **Veinte por ciento (20%)** del valor aportado, impuesta a título de pena, recursos que se descontará en primera instancia de las sumas que **(EL) (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA** hayan entregado a **EL FIDEICOMITENTE**. En cualquiera de estos casos, **EL FIDEICOMITENTE** queda autorizado para disponer de la unidad privada objeto del retiro.

MORA: La no entrega por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** de los recursos en las fechas establecidas en este documento, dará lugar al cobro de intereses moratorios, por **EL FIDEICOMITENTE**, sobre los recursos no entregados a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán el **FIDEICOMISO**, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren en el presente contrato. Cualquiera de los recursos que entreguen **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas. En evento en que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** incurra en mora en el pago de _____ () cuotas en que se haya dividido el pago, **EL FIDEICOMITENTE** podrá, de manera unilateral, declarar desistido el negocio, sin que esto genere a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** indemnización alguna.

Previamente a la aceptación de dicha designación, he (hemos) analizado libre y espontáneamente dicho **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, cuyo contenido manifiesto (amos) conocer y aceptar en su integridad, por lo tanto, autorizo (amos) irrevocablemente a **LA FIDUCIARIA** para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, cumpla las instrucciones establecidas en este documento; previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** se encuentra desarrollando un **PROYECTO** por Etapas denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**, sobre los inmuebles que resulten de la constitución de la urbanización del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, el cual es propiedad del **PATRIMONIO**

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA

2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA
AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**

2. Que mediante documento fecha nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** y la **FIDUCIARIA** modificaron integralmente el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, mediante el **OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL** (Contrato que se identifica con el No. **2-1-82254**) con el objeto de:

"(...) 6.1 **OBJETO.** El presente **OTROSÍ INTEGRAL No. 4 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. El presente Otrosí No.4 regula la Etapa Pre-operativa y Operativa correspondiente a la Etapa 2.
2. En los términos del presente Contrato, administrar los **INMUEBLES** identificado con los folios de matrícula inmobiliaria números **50N-20841054** y **50N-20841055** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales fueron transferidos al presente **FIDEICOMISO** conforme los **ANTECEDENTES** del presente documento y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, entregarle a título de comodato precario los **INMUEBLES**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
4. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras.
 - c. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - d. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
5. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".
6. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
7. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE** indiquen para el desarrollo del **PROYECTO**.
8. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
9. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números **50N-20833585**, **50N-20833586**, **50N-20833588**, **50N-20841055**, **50N-20841056** y **50N-20841057** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE** ejecutará **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito. (...)"

23

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA
2-1 No. _____
EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

3. Que mediante **OTROSI No. 5** de fecha dos (2) de marzo de 2020 se modificó el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con el fin de regular en el mismo la **ETAPA 3** del **PROYECTO** y establecer que el contrato de fiducia regula la etapa **PREOPERATIVA** y **OPERATIVA** de cada una de las **ETAPAS** del **PROYECTO**.
4. Que mediante **OTROSI No.6** de fecha treinta y uno (31) de Julio de 2020 se modificó el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con el fin de regular lo siguiente:
 - a. Regulará la **PENA POR RETIRO POR INCUMPLIMIENTO** del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
 - b. Realizar una aclaración a la cláusula de **PRELACIÓN DE PAGOS** del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
5. Que mediante **OTROSI No.7** de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021) se modificó el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con el fin de regular lo siguiente:
 - a. Modificar la descripción del **PROYECTO**, estableciendo que son **TRES (3) ETAPAS**, la **PRIMERA ETAPA (A1-1)** la cual está conformada por la **TORRE 1** y **TORRE 2**; la **SEGUNDA ETAPA (ETAPA A3)** conformado por la **TORRE 3** y; la **TERCERA ETAPA (ETAPA A4)**. Aclarando que las anteriores Etapas 1 y 3 son actualmente la ETAPA A1-1, la Etapa 3 es actualmente la ETAPA A 3, y la antigua Etapa 4 es actualmente la ETAPA A4.
 - b. El título registral en que se transfieren las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que resulten del **PROYECTO** al **BENEFICIARIO DE ÁREA** es a título de **BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**.
 - c. Adicionó al beneficiario de giro contractual.
 - d. Modificó la cláusula de prelación de pagos.
6. Que mediante **OTROSI No.8** de fecha veintisiete(27) de Mayo de dos mil veintidós (2022) se modificó el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con el fin de regular lo siguiente:
 - a. Se incluyó lo correspondiente al mandato de facturación.
 - b. Se eliminó al beneficiario de giro contractual.
 - c. Se incluyeron solicitudes del financiador.
 - d. Se incluyó la **ETAPA A4** y la regulación de la **FASE PREOPERATIVA** y **FASE OPERATIVA** de la **ETAPA A4**.
7. Que el desarrollo de cada etapa del **PROYECTO** se efectuará a través de una **FASE PRE-OPERATIVA** y otra **FASE OPERATIVA**, en los términos establecidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A** suscrito entre **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE**, las cuales el (los) **BENEFICIARIO (S) DE AREA** declara (n) conocer, al igual que declaran conocer respecto de las modificaciones antes citadas.
8. Que, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE** suscribe el presente documento, mediante el cual se designa como tal a **EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**.
9. **EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** han sido designados de tal forma por parte de la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**, con el propósito de que durante la **ETAPA OPERATIVA** del **CONTRATO DE FIDUCIA** y a la terminación del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE** le haga entrega material de la Unidad Inmobiliaria cuyo número y características generales quedan mencionadas en el Anexo No. 1 de este documento una vez **LA FIDUCIARIA**, como administradora del **FIDEICOMISO**, le haya efectuado la transferencia del mismo en los términos previstos en el presente documento, de conformidad con las instrucciones del **FIDEICOMITENTE**.
10. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es(son) designado(s) **BENEFICIARIO(S)** del **FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que le(s) corresponda en una determinada Unidad Inmobiliaria de la **ETAPA A4** del **PROYECTO** que regula el presente contrato y en el porcentaje de copropiedad que a esa Unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el **PROYECTO**. Así las cosas, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no tendrá(n) derecho a

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA

2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

participar en los **EXCEDENTES** o pérdidas que resulten al momento de liquidar el **FIDEICOMISO**, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de **BENEFICIARIO(S)** con relación a los demás derechos y obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones del **FIDEICOMITENTE**.

11. EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.

12. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara (n) conocer y aceptar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**, así como los derechos que se estipulan a su favor en el mismo.

13. La presente **CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA** hace parte del Contrato de Fiducia Mercantil denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.** no podrá modificarse sin la autorización de la **FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que corresponde a un anexo del Contrato previamente aprobado por la misma.

PRIMERA PARTE- FASE PREOPERATIVA.

De acuerdo con las anteriores **CONSIDERACIONES**, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y **EL FIDEICOMITENTE**, efectúa (n) las siguientes manifestaciones, durante el término de ejecución de la **FASE PREOPERATIVA DEL FIDEICOMISO**:

PRIMERA. Recibir los aportes que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** realizará (mos) de acuerdo con lo señalado en el presente documento, mediante el uso de la tarjeta de recaudo que me entregue el **FIDEICOMITENTE** correspondiente al encargo fiduciario individual asignado dentro del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, a fin de que sean administrados por **LA FIDUCIARIA**, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior de conformidad con el procedimiento operativo que manifiesto conocer y aceptar estipulado en la Cláusula Décima Primera del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, la cual fue modificada mediante Otrosí No. 8.

PARÁGRAFO. Ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMITENTE** contraen ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bonidades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, es asumido por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

SEGUNDA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) al **FIDEICOMITENTE**, el cual a su vez instruye a **LA FIDUCIARIA** para que las sumas de dinero depositadas por éste (os) junto con los rendimientos producidos, sean destinadas por parte del **FIDEICOMITENTE**, a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones que se relacionan a continuación, durante el término de duración de la Fase Preoperativa del **FIDEICOMISO** estipulada en el Subnumeral 2 del Numeral 11, de la Cláusula Décima Primera del Otrosí No.8 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, y establecidas en este documento, así:

"CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. El presente **FIDEICOMISO** será desarrollado en los siguientes términos:

11. FASE PREOPERATIVA. Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de recursos por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, encaminados a la realización del **PROYECTO** y a la promoción del mismo.

La Fase Pre-operativa para la **ETAPA A4** tendrá una duración aproximada de veinticuatro meses (24) contados meses, contados a partir de la fecha de suscripción de este Otrosí No.8. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un período igual a la inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en la fecha indicada.

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA
2-1 No. _____
EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

11.1. CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA.

(...)

2. Para que se dé el cumplimiento de la Fase

Pre-operativa correspondiente a la **ETAPA A4**, **EL FIDEICOMITENTE** deberá acreditar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

11.1.1. Que presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en la **ETAPA A4**, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del **PROYECTO**.

11.1.2. Que presente a **LA FIDUCIARIA** la licencia de construcción para la **ETAPA CUATRO** de las unidades del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

11.1.3. Que **LA FIDUCIARIA** reciba copia de los documentos denominados "**CARTA DE INSTRUCCIONES**" que por lo menos equivaigan al sesenta por ciento (60%) de las Unidades que conforman el **PROYECTO**, es decir el punto de equilibrio se alcanzará cuando se reciban para la **ETAPA A4** las siguientes "**CARTAS DE INSTRUCCIONES**": **CIENTO OCHO (108) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.

11.1.4. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por **LA FIDUCIARIA**.

11.1.5. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, o Certificación suscrita por el revisor fiscal donde certifique que cuenta con los recursos para la construcción del proyecto

11.1.6. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula _____, y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula _____ del presente documento.

11.1. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA PARA LA ETAPA A4. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Subnumeral 2 del Numeral 11.1. anterior para la **ETAPA A4** del **PROYECTO**, según corresponda durante el término de duración de la Fase Pre-operativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y **LA FIDUCIARIA** mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos **BENEFICIARIOS DE AREA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en el Numeral 1.3. de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación al **BENEFICIARIO DE AREA** en la cuenta indicada en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**" dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Pre-operativa, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** durante la Fase Pre-operativa, se limita a recibir los documentos en que se acreditan por parte del **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Subnumeral 2 Numeral 11.1. de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Se deja constancia que dichas condiciones no comprometen la viabilidad del **PROYECTO**, y que han sido definidas exclusivamente y bajo la responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, sin injerencia de la **FIDUCIARIA**.

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA
2-1 No. _____
EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO SEGUNDO: No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** suscritas por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de **EL FIDEICOMITENTE**. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la **FIDUCIARIA**.

12. FASE OPERATIVA.

(...)

2. Esta Fase se activa para la **ETAPA A4** del **PROYECTO** a partir de la acreditación ante **LA FIDUCIARIA** por parte del **FIDEICOMITENTE**, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Subnumeral 2 del Numeral 11.1. de esta Cláusula. Esta fase tendrá una duración aproximada de Veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las condiciones establecidas en el subnumeral 2 del numeral 11.1. anterior para la **ETAPA A4**.

A partir de este momento, las sumas de dinero depositadas por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los Encargos Fiduciarios de Inversión durante la Fase Pre-operativa, al igual que las que se depositen en el futuro en cumplimiento de lo establecido en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**", junto con sus rendimientos, serán destinados por parte del **FIDEICOMITENTE R** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, no estando a cargo de **LA FIDUCIARIA** la verificación del destino final de dichas sumas de dinero, por no ser objeto del presente **FIDEICOMISO** el desarrollo ni control a su cargo del **PROYECTO**. Se deja expresa constancia que los rendimientos no hacen parte del valor de la Unidad Inmobiliaria. (...)"

TERCERA. EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de construcción de la **ETAPA A4** del **PROYECTO** será de veinticuatro (24) meses, una vez se dé inicio a la Etapa Operativa del **FIDEICOMISO**, y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE** al **BENEFICIARIO DEL ÁREA** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

CUARTA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autorizo (amos) al **FIDEICOMITENTE** para prorrogar la duración de la Etapa Pre-operativa del **FIDEICOMISO**, por un término de igual al inicial, si así lo considera necesario.

QUINTA. En caso de que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, me (nos) retire(mos) del negocio antes del vencimiento del término de duración de la Etapa Pre-operativa del **FIDEICOMISO**, o incumpla(mos) el pago consecutivo de dos (2) cuotas pactadas en esta **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, autorizo(amos) a que se me (nos) descuente la suma equivalente al **Veinte por ciento (20%)** del valor aportado que de acuerdo con el presente documento me(nos) comprometo(emos) a hacer según lo establecido en la **PENA POR RETIRO** definida en la primera parte de este documento. **LA FIDUCIARIA** pondrá a mi disposición el remanente de los recursos si los hay, mediante consignación en la cuenta indicada en esta **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** notifiquen a **LA FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.

SEXTA. Poner a disposición de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento del término de duración inicial y su prórroga de la Etapa Pre-operativa del **FIDEICOMISO**, sin que se haya dado cumplimiento a las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de este documento, mediante consignación en la cuenta indicada en esta Carta, los recursos de dinero que haya(mos) entregado junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula _____ del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** mencionado y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declaro(amos) que conozco (conocemos) que si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada en esta **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al no cumplimiento de las condiciones establecidas para la Etapa Operativa del **FIDEICOMISO**, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO**

25

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA

2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a mi (nuestro) nombre; lo mismo ocurre en el evento en que desista(mos) del negocio y no me (nos) presente(mos) a reclamar los recursos depositados.

SÉPTIMA. El monto total de los recursos que deberán ser entregados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, con la finalidad de obtener el representado en la Unidad Inmobiliaria establecida en el Anexo No. 1 de este documento, asciende a la suma de _____ **PESOS M/Cte. (\$_____).**

Esta suma será entregada por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, de acuerdo con el cronograma establecido en el Anexo No. 1 de este documento.

OCTAVA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaro (amos) conocer y aceptar que el desarrollo del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167** 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 gerencia y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

NOVENA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaro (amos) conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** no es constructor, gerente, promotor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del **PROYECTO** en especial por la terminación, calidad o cantidad de las Unidades Inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**.

DÉCIMA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaro(amos) conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere **LA FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.

DÉCIMA PRIMERA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaro(amos) conocer y aceptar que he(mos) recibido copia del reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva denominada SUMAR administrados por **LA FIDUCIARIA**, en el cual serán invertidos los recursos aportados en virtud de lo establecido en el presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaro(amos) conocer y aceptar que la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN, NO CONSTITUYE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

DÉCIMA TERCERA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA informo(amos) que el número de mi (nuestra) cuenta para la devolución de los recursos entregados junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en el párrafo cuarto de la Cláusula Vigésima primera del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** suscrito entre **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE**, y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, en los eventos mencionados en las Cláusulas Sexta y Séptima de este documento, es la cuenta cuyo titular y números son los registrados en el Anexo No. 1 del presente documento.

De no suministrar un número de Cuenta a la firma de esta **CARTA DE INSTRUCCIONES** me (nos) comprometo (emos) con **LA FIDUCIARIA** a informarla con posterioridad, entendiendo que **LA FIDUCIARIA** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a nombre de únicamente **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o de uno de ellos en caso de pluralidad.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA Manifiesto(amos) que conozco que si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada en esta **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a **LA FIDUCIARIA**, del retiro de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA**, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a mi nombre, lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación.

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA

2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

DÉCIMA CUARTA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autorizo(amos) al **FIDEICOMITENTE** para instruir a **LA FIDUCIARIA** para que este pueda ceder el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** suscrito entre **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE**, a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA** legalmente constituida en Colombia. De igual manera autorizamos a **EL FIDEICOMITENTE** para que consulte nuestros datos conforme a los alcances de la Ley 1.581 de 2.012, en especial, respecto a la información de los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva y en lo referente a la consulta de los recaudos y consignaciones realizadas por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

DÉCIMA QUINTA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autorizamos a **LA FIDUCIARIA** para que envíe mensualmente al **FIDEICOMITENTE**, el extracto del movimiento de los recursos por mí (nosotros) entregados a **LA FIDUCIARIA**, discriminando los depósitos realizados, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas. Autorizo a **EL FIDEICOMITENTE** para que consulte los movimientos de los recursos por mí (nosotros) entregados a **LA FIDUCIARIA**, pudiendo consultar los depósitos realizados, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.

DÉCIMA SEXTA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara (amos) que cualquier modificación a las condiciones sustanciales (Área, acabados, ubicación, etc) de la **UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO ADQUIRIDA** deberá contar con mi aprobación previa y por escrito. Lo anterior sin perjuicio de la autorización impartida en el Parágrafo Primero de la Cláusula Primera de la Parte Segunda del presente documento.

DÉCIMA SÉPTIMA. La presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** constituye el escrito informativo al cual hace referencia la Circular 54 de 2.004 y la Circular 046 de 2.008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA OCTAVA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA recibiré(amos) comunicaciones y notificaciones en la ciudad de Bogotá en la siguiente dirección y teléfono obligándome a notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE** todo cambio que se produzca en los mismos.

DÉCIMA NOVENA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA anexo (amos) a la presente **EL FORMULARIO DE SOLICITUD DE VINCULACIÓN DEL CLIENTE** debidamente diligenciado, manifestando que conozco (emos) y acepto (amos) que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera, y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones. Adicionalmente se adjunta (mos) al Formulario vinculación diligenciada, los siguientes anexos: Cédula de Ciudadanía, última declaración de renta o documento equivalente y formulario de declaración de origen de fondos.

VIGÉSIMA. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

VIGÉSIMA PRIMERA. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Declaro(amos) conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** está obligado a asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de mis datos personales a que tenga acceso en virtud del desarrollo de la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES**.

VIGÉSIMA TERCERA. Con la firma de la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN** declaro(amos) conocer y dar mi autorización al **FIDEICOMITENTE** para el tratamiento de los datos personales a los que tendrá acceso en virtud del desarrollo de la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, de la cual se deberá conservar prueba de acuerdo con lo

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA
 2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente documento, la cual deberá ser entregada por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

De igual forma, declaro (amos) conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** nos ha informado la política para tratamiento de mis datos, correspondiente al ANEXO No. 3 del presente documento, la cual aceptamos otorgando las autorizaciones respectivas para consulta de mí (nuestros) datos personales.

SEGUNDA PARTE - FASE OPERATIVA

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y EL FIDEICOMITENTE, efectúan las siguientes manifestaciones, imparten las siguientes instrucciones y asumen las siguientes obligaciones, siempre y cuando se dé inicio a la **ETAPA OPERATIVA DEL FIDEICOMISO**:

PRIMERA. DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: Concretado el beneficio a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, con arreglo a los términos y condiciones del presente documento y los del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA** lo que a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** le(s) ha de corresponder por todo concepto en razón de esa designación como Beneficiarios, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a **TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** que le hará en su oportunidad **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.** sobre la unidad inmobiliaria descrita en el Anexo No. 1 de este documento.

Por la designación de la condición de **BENEFICIARIO DE ÁREA** que en el presente documento consta, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** mencionado en las **CONSIDERACIONES** de esta **CARTA DE INSTRUCCIONES**, tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTE**, conservando éstos todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Tal como se acaba de indicar, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a **TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, el derecho de dominio y la posesión de la Unidad Inmobiliaria señalada, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de **EL PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en los documentos denominados: i) **LISTADO DE ESPECIFICACIONES UNIDADES INMOBILIARIAS Y DOTACION DE ZONAS COMUNES** y ii) **PLANOS DE COMERCIALIZACION DEFINITIVOS** (documentos que serán entregados por el **FIDEICOMITENTE** en el mismo tiempo de entrega del presente documento).

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de **EL PROYECTO** y de la Unidad Inmobiliaria señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante, lo cual, **EL PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. En la transferencia de dominio a título de **BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** de las Unidades Inmobiliarias que le(s) corresponden a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de la **FIDUCIARIA** son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la **ETAPA A4** del **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167** estará sometida al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** conocen y aceptan adherirse al régimen de propiedad horizontal establecido para las demás **ETAPAS DEL PROYECTO**, incluyendo las aceptaciones de entrega de zonas comunes realizadas y los convenios con las empresas prestadoras de servicios públicos ESP.

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA
2-1 No. _____
EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que no ha transferido a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este documento y declara (n) que se hará su transferencia y 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, pago del impuesto predial en su prorrata mensual correspondiente hasta la fecha de escrituración del inmueble y de la contribución por valorización solo en el caso de que sea sujeto de esta contribución el predio en mayor extensión donde se construye la correspondiente **ETAPA** que regula el presente documento para la fecha de escrituración del inmueble (En caso de que dicho predio ya haya sido individualizado en las respectivas cedulas catastrales de las unidades inmobiliarias de la respectiva **ETAPA** del proyecto, su valor le corresponderá cancelarlo en su totalidad a **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA**; pagando directamente a el IDU dicha contribución o reembolsando el valor total de dicha contribución a **EL FIDEICOMITENTE** en caso de que este lo haya pagado previamente en su nombre); y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble, así como las servidumbres constituidas a favor de empresas de servicios públicos que presten servicios al conjunto. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, a partir del mes siguiente de la firma de la escritura de transferencia, de él (los) inmueble(s).

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, el predio en donde se desarrolla la **ETAPA A4** del **PROYECTO**, se encuentra gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor de **BANCO DAVIVIENDA** quien es el **FINANCIADOR** de dicha etapa con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor, sin perjuicio de la potestad del **FIDEICOMITENTE** de cambiar el financiador. En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a salir al saneamiento del Lote donde se desarrolla la **ETAPA A4** del **PROYECTO** y respecto de las Unidades Inmobiliarias resultantes del mismo conforme a la Ley, teniendo en cuenta que el predio está destinado al desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE podrá establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** pretenda(n) introducir por su cuenta a la Unidad o Unidades Inmobiliarias que les corresponda(n) en el **PROYECTO** mediante un contrato de obra. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma de pago. En todo caso el plazo para que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** pueda(n) solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el treinta por ciento (30%) de la estructura de las Unidades Inmobiliarias que conforman la respectiva **ETAPA A4** 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de **EL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En el evento en que alguno de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** fallezca, como primera medida se descontarán de los valores aportados las penalidades previamente establecidas en el presente contrato en caso de encontrarse incumplido al momento del fallecimiento de alguno de **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA**; acto seguido el presente contrato terminará. En consecuencia, **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA** con la firma del presente documento instruyen y facultan al **FIDEICOMITENTE** para: (i) descontar las penalidades aplicables por incumplimiento al momento del fallecimiento de cualquiera de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, (ii) declarar resuelto el presente contrato, permitiendo al **FIDEICOMITENTE** negociar nuevamente el inmueble desde el fallecimiento de cualquiera de **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA**; y (iii) a instruir irrevocablemente a **LA FIDUCIARIA** para que los dineros entregados en virtud del presente documento, menos los descuentos aplicables indicados en el presente párrafo, sean trasladados a una cuenta especial con el fin de que reposen allí hasta que los **HEREDEROS** adelanten el trámite de sucesión respectiva. Una vez se realice el trámite de sucesión con el lleno de los requisitos legales y conforme con las adjudicaciones señaladas en dicho trámite se les restituirá los aportes efectuados menos los descuentos aplicables, a los respectivos adjudicatarios.

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA
2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO OCTAVO: EL FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de la FIDUCIARIA, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de EL PROYECTO, sin perjuicio de que la FIDUCIARIA 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 NOVENO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autorizo(amos) a EL FIDEICOMITENTE para prorrogar la duración de la Fase operativa del FIDEICOMISO correspondiente a la ETAPA del PROYECTO que a través de este documento se regule, por un término igual al inicial, si así lo considera necesario.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que cuenta(n) con tres (3) meses contados a partir de la firma del presente documento, para gestionar la aprobación del crédito que corresponde al monto de los aportes a financiar, para lo cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad financiera, el crédito referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija y que declara(n) conocer, haciendo entrega durante este lapso a

EL FIDEICOMITENTE de copia del radicado de documentos de solicitud crédito de largo plazo ante el ente financiador. Si en el curso de éste trámite la entidad financiera exigiere otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le fije la entidad financiera, previa aprobación de EL FIDEICOMITENTE. Igualmente se obliga(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija la entidad financiera necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente documento, con las facultades y consecuencias a favor de EL FIDEICOMITENTE, pudiendo por lo tanto resolver el presente acuerdo de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectiva la PENA POR RETIRO por incumplimiento de que trata este documento en cláusula posterior y por tanto pudiendo asignar el BENEFICIO DE ÁREA correspondiente a la Unidad Inmobiliaria de que trata el presente documento a terceros con plena libertad.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que EL FIDEICOMITENTE podrá exigir las garantías reales o personales que considere pertinentes para garantizar las sumas adeudadas.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE solicitará a la autoridad competente que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades privadas derivadas de la ETAPA A4 del PROYECTO que regula el presente contrato, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativo y que por lo tanto, la descripción y características definitivas de la unidad de vivienda son las que obren en la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y la escritura de transferencia a TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL que suscriban las partes.

SEGUNDA. DECLARACIÓN DEL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente documento acepta(n) que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre el bien inmueble que fue transferido al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A., es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de IKONSTRUIR S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE, quien por la designación realizada no pierde tal calidad y que la FIDUCIARIA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE en virtud del presente documento y del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que dio origen a EL FIDEICOMISO

TERCERA. TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO: La Escritura Pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA a favor del

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA

2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

BENEFICIARIO DE AREA, de la Unidad Inmobiliaria a la que se refiere este documento, la cual será transferida como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, por instrucción del **FIDEICOMITENTE** será otorgada **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, en calidad de **TRADENTE** por el **FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción del **PROYECTO** y por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o por sus cesionarios, en la fecha y Notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, Inicialmente, la fecha estimada de la firma de la escritura pública de transferencia será el día XXXXXXXX del mes de XXXXXXXXX del año XXXXXXXXXX, la cual se llevará en la Notaría XXXXXXXX del Circuito de Bogotá D.C. a las XXXXXX. La fecha inicial estimada de firma de la Escritura de transferencia para este suscripción, la Notaría, fecha y hora exactas podrán ser modificadas por **EL FIDEICOMITENTE** mediante aviso escrito a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** por **EL FIDEICOMITENTE** mediante notificación a la Dirección de Notificación que en el presente Anexo se indica; y la entrega de la unidad inmobiliaria será realizada dentro de las tres (3) semanas siguientes a la fecha de firma de la escritura. La Notaría, fecha y hora de escrituración, así como la fecha y hora de entrega, podrán ser modificadas por fuera del periodo antes referido, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** notificará a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, la(s) nueva(s) fecha(s), hora(s) y lugar(es), modificaciones que desde ya acepta (n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Todo lo anterior, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del **FIDEICOMISO IKONA 167 FIDUBOGOTÁ S.A.** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se encuentren a paz y salvo frente a toda obligación estipulada en la **CARTA INSTRUCCION DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE AREA**. Se aclara que el *Cronograma de Recursos a Entregar* no coincide con el cronograma de escrituración y entrega real y material de la Unidad Inmobiliaria.

PARÁGRAFO PRIMERO. La no entrega por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** de los recursos en las fechas establecidas en el Anexo No. 1 de este documento, dará lugar al cobro de intereses moratorios, a favor de **EL FIDEICOMITENTE**, sobre los recursos no entregados a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán el **FIDEICOMISO**, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren en el presente documento. Cualquiera de los recursos que entreguen **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de la cuotas adeudadas. En evento en que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** incurra en mora en el Pago de tres (3) cuotas en que se haya dividido el pago, **EL FIDEICOMITENTE** podrá, de manera unilateral, declarar desistido el negocio, sin que esto genere a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** indemnización alguna.

En el evento de haberse escriturado la Unidad Inmobiliaria a la que se refiere el Anexo No. 1 de este documento a favor de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, se cobrarán intereses de subrogación a favor del **FIDEICOMITENTE**, en los siguientes términos: A partir de la fecha de la Entrega real y material de la Unidad Inmobiliaria y hasta el día que se efectuó el abono por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **FIDEICOMITENTE**, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, pagará(n) al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, intereses del uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual sobre la suma adeudada.

A partir de la fecha de la Entrega de la unidad inmobiliaria y hasta el día en que se efectuó el abono por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **FIDEICOMITENTE**, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, pagará(n) al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, intereses del uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual sobre la suma adeudada. **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** pagará(n) anticipadamente el valor de los citados intereses correspondientes a tres (3) meses. En el evento en que el crédito sea desembolsado antes del vencimiento de los tres (3) meses antes citados **EL FIDEICOMITENTE** reembolsará el valor no causado. La mora en el pago de los intereses, da derecho al **FIDEICOMITENTE** para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del **FIDEICOMITENTE**. **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** con la firma del presente documento se comprometen a suscribir un pagaré en blanco a favor de **EL FIDEICOMITENTE**, como garantía del pago del valor del apartamento, intereses de subrogación, sanciones y/o multas generadas, y en general cualquier suma de dinero que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** adeude(n) al **FIDEICOMITENTE**; lo anterior sin perjuicio del pagaré que deben suscribir a la orden de la entidad que otorgue el crédito. Se hará devolución del pagaré a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** una vez este(os) último(s) haya(n) pagado todas las sumas de dinero adeudadas a **EL FIDEICOMITENTE** relacionadas con este negocio y se haya efectuado el desembolso del crédito por parte del Banco y/o entidad crediticia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiestan que aceptan que los recursos que entregan se imputen primeramente a los intereses que tengan pendientes de cancelar, si los hubiere y el excedente a los recursos adeudados.

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA
 2-1 No. _____
EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO TERCERO. - **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, en el evento en que parte de sus recursos los hayan de entregar mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirán la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramiten el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA**

El trámite del crédito corresponde adelantarlo directamente a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y su no otorgamiento no los exime de la cancelación de los recursos que se comprometieron a aportar y por ende faculta a **EL FIDEICOMITENTE** para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato en los términos del mismo y en la ley.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de préstamos, cuya aprobación es discrecional de las mismas y, en consecuencia, **EL FIDEICOMITENTE** no se hace responsable de garantizar su aprobación.

PARÁGRAFO CUARTO. - **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obligan a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para perfeccionar el crédito aludido.

PARÁGRAFO QUINTO. - Si faltando cinco (5) días hábiles para la llegada del día fijado para la firma de la Escritura Pública, **LA FIDUCIARIA** 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 Pública 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 o por telegrama o correo electrónico o por correo certificado a la dirección de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, señalada en el Anexo No. 1 de este documento.

PARÁGRAFO SEXTO. Si el día acordado para la firma de la Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA**, 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 SÉPTIMO: En las fechas indicadas por **EL FIDEICOMITENTE**, **LA FIDUCIARIA** por instrucción del mismo, otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio de área, y **EL FIDEICOMITENTE** entregará el inmueble respectivamente en la fecha que le sea notificada a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero. 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 de **EL 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, fuerza mayor o hecho de un tercero.

Igualmente, en el evento en que, por cualquier causa, y para la fecha pactada para la escrituración no esté registrado el reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto Inmobiliario, la fecha firma de la escritura pública se reprogramará. La nueva fecha será informada por **EL FIDEICOMITENTE** al **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a través de los mismos medios indicados en el parágrafo quinto de la presente cláusula.

PARÁGRAFO OCTAVO. Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente documento **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se negare(n) o no compareciere(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio de área, se considerará como causal de desistimiento, caso en el cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** facultan a **EL FIDEICOMITENTE** para dar por terminado el negocio y para hacer efectiva la pena prevista en la cláusula **DÉCIMO QUINTA** de éste documento.

PARÁGRAFO NOVENO: La notificación de la fecha, hora y notaría en la que será suscrita la escritura pública de transferencia y la fecha de entrega del inmueble que, mediante comunicación escrita, informe **EL FIDEICOMITENTE** a

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA

2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, se entenderá surtida con el recibo de dicha comunicación por parte de uno cualquiera de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente documento, permitirá al **FIDEICOMITENTE** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** desde ahora autoriza(n) y acepta(n) que la certificación que en tal sentido expida el Contador y/o Representante Legal de **EL FIDEICOMITENTE** sea prueba plena del monto de la obligación.

CUARTA. ENTREGA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA: La entrega real y material de la Unidad Inmobiliaria correspondiente al **BENEFICIO DE ÁREA** establecido en este documento, se efectuará posterior a la fecha de firma de la escritura de transferencia y se hará directamente por **EL FIDEICOMITENTE** es decir por la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** con posterioridad al otorgamiento de la respectiva escritura pública, durante el periodo informado en el Anexo No. 1 del presente documento. La fecha y hora exactas para la entrega material del inmueble serán informadas por **EL FIDEICOMITENTE** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, mediante comunicación escrita enviada a la dirección de notificación consignada en el Anexo No. 1 de este documento. Se aclara que el cronograma de la forma de pago establecido en dicho Anexo No. 1, no coincide con el cronograma de entrega real y material de la Unidad Inmobiliaria. La fecha y hora de entrega, podrán ser modificadas por fuera del periodo antes referido, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** notificará a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, la(s) nueva(s) fecha(s), hora(s) y lugar(es), modificaciones que desde ya acepta (n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Todo lo anterior, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del **FIDEICOMISO IKONA 167 FIDUBOGOTA S.A. Y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se encuentren a paz y salvo frente a toda obligación estipulada en la **CARTA INSTRUCCIÓN DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Se aclara que el Cronograma de Recursos a Entregar no coincide con el cronograma de escrituración y entrega real y material de la Unidad Inmobiliaria.

PARÁGRAFO PRIMERO. La entrega material de la Unidad Inmobiliaria se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DEL ÁREA** y un representante de **EL FIDEICOMITENTE**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DEL ÁREA** ha recibido la Unidad Inmobiliaria y que **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir la Unidad Inmobiliaria en la fecha notificada por **EL FIDEICOMITENTE**, o presentándose, se abstiene (n) de recibirla sin causa justificada (circunstancias que no sean estructurales del **EDIFICIO**) éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a recibir la Unidad Inmobiliaria, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero a las que queda obligado a entregar **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en los términos de este documento, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicha entrega ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO. En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE**, ni **LA FIDUCIARIA** 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 la Unidad Inmobiliaria será entregada cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado y gas, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **EL 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA
2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO QUINTO. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) el **PROYECTO**, por lo que consiente(n) a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEXTO. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE** y son responsabilidad de éstos, sin participación alguna por parte de **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: La entrega del inmueble como unidad privada incluirá la de los bienes comunes del Edificio, por acceder éstos a los primeros y, se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente.

PARÁGRAFO OCTAVO: En el entendido que el **PROYECTO** se desarrolla por etapas, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** autorizan al **FIDEICOMITENTE** a realizar modificación o adición del Reglamento de propiedad horizontal hasta que se haga entrega de la totalidad del **PROYECTO** a la copropiedad.

PARÁGRAFO NOVENO: **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** conocen y aceptan que **EL FIDEICOMITENTE** podrá realizar convenios con entidades prestadoras de servicios públicos (Codensa, Gas Natural, etc.) para que **EL FIDEICOMITENTE** pueda realizar o dotar de la infraestructura necesaria el proyecto para la puesta en marcha los respectivos servicios públicos. En el evento en que las empresas prestadoras de servicios públicos reconozcan dineros a **EL FIDEICOMITENTE** por dicha infraestructura, dichos dineros serán de propiedad de **EL FIDEICOMITENTE**.

QUINTA. GASTOS DE TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO: Los gastos notariales de la Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA** serán por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y del **FIDEICOMITENTE** por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** exclusivamente. El monto correspondiente a estos gastos deberá entregarse a **EL FIDEICOMITENTE** antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que **EL FIDEICOMITENTE** pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; el faltante, si existiere, será cubierto por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Todos los gastos de constitución y cancelación de Hipotecas sobre la Unidad Inmobiliaria respecto de la cual recibe el beneficio **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la Hipoteca en Mayor Extensión que garantiza el respectivo crédito de construcción del **PROYECTO**, los cuales serán cubiertos por **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En relación con los gastos a que hace referencia la presente cláusula **EL FIDEICOMITENTE** le informará a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cuando y a quien le deberá hacer el pago o reembolso.

SEXTA. IMPUESTOS Y OTROS GASTOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO: **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar a Paz y Salvo la Unidad Inmobiliaria por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados, reajustados y cobrados; tasas de servicios públicos; cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA**; sin perjuicio de lo señalado en los parágrafos primero y segundo siguientes que estipulan el tratamiento relativo al impuesto predial y la contribución por valorización. A partir de la fecha de suscripción de la escritura de transferencia a título de **BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden.

PARÁGRAFO PRIMERO: El impuesto predial del año en que se firme la escritura de transferencia de dominio a **TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, deberá ser asumido a prorrata por las partes, es decir que para los meses transcurridos del citado año hasta la firma de la escritura pública de transferencia le corresponderá

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA

2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

cancelarlo en su valor respectivo a **EL FIDEICOMITENTE** y para los meses restantes del año le corresponderá cancelarlo a **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA** en su valor respectivo. De tal manera en caso que para la fecha de la firma de la escritura de transferencia ya haya sufragado **EL FIDEICOMITENTE** la totalidad del mencionado impuesto del mismo año de firma de la escritura, la otra parte deberá reembolsarle el valor a prorrata que conforme a la anterior estipulación le correspondía.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La contribución por valorización del año en que se firme la escritura de transferencia de dominio a **TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA**, será sufragada por **EL FIDEICOMITENTE** solo en el caso de que sea sujeto de esta contribución el predio en mayor extensión donde se desarrolle la **ETAPA A4** correspondiente del **PROYECTO**. En caso de que dicho predio ya haya sido individualizado en las respectivas cédulas catastrales de las unidades inmobiliarias de la **ETAPA A4** del proyecto, su valor le corresponderá cancelarlo en su totalidad a **EL(LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA**; pagando directamente a el IDU dicha contribución o reembolsando el valor total de dicha contribución a **EL FIDEICOMITENTE** en caso de que este lo haya pagado previamente en su nombre.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave el inmueble del presente documento o el objeto de este acuerdo, antes de suscribirse la escritura pública de transferencia de dominio a título de **TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA**, o un tributo que grave al **FIDEICOMISO** o que tenga como base los bienes que lo conforman, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por el sujeto pasivo que determine la norma correspondiente, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

SÉPTIMA. VIGENCIA: El término de duración de las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento, tendrán vigencia hasta el término de duración establecido para la **ETAPA A4** del **PROYECTO** regulado en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

OCTAVA. TERMINACIÓN: Las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento, terminarán por las siguientes causas:

1. Por terminación del Contrato de **FIDUCIA**.
2. Por haberse cumplido plenamente las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento.
3. Por la disolución de **LA FIDUCIARIA**.
4. Por común acuerdo entre las partes que suscriben el presente documento.
5. Por las causales de terminación unilateral de la calidad de **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, consagradas en la Cláusula Décima Tercera de este documento.
6. Por el fallecimiento de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
7. Por las demás causales previstas en la Ley.

NOVENA. CESIÓN: **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** sólo podrá(n) ceder en todo o en parte los derechos y obligaciones consagrados en el presente documento, cuando exista concepto favorable previo y escrito del **FIDEICOMITENTE**, y aceptación expresa de **LA FIDUCIARIA**. En el evento que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hayan obtenido concepto favorable previo y procedan a realizar la cesión de sus derechos y obligaciones derivadas de este documento a un tercero, autoriza(n) que se les descuente a título de pena la suma del uno por ciento (1%) del valor total de los aportes convenidos en este documento, suma que será entregada a **EL FIDEICOMITENTE**, salvo que la cesión se efectúe al cónyuge o a un familiar que se encuentre dentro del primer grado de consanguinidad, de afinidad o primero civil.

DÉCIMA. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el Anexo No. 1 del presente documento, direcciones que se tendrán como las únicas válidas y vinculantes para la relación entre las partes. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA

2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

DÉCIMA PRIMERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **LA FIDUCIARIA** al momento de su designación como Beneficiarios con respecto a la Unidad Inmobiliaria definida en el **Anexo No. 1** de este documento. **LA FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminada unilateralmente y en forma anticipada la calidad del respectivo **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, en caso de desatención a estos deberes.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente documento, en forma expresa autoriza(n) a **EL FIDEICOMITENTE**, para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas al (los) nombre(s), apellido(s) y documento(s) de identidad de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** (esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL FIDEICOMITENTE**) haciendo la siguiente declaración:

Manifiesto(amos), que conozco(cemos) y acepto(amos) que los datos personales suministrados previamente por mí(nosotros), han sido recolectados en virtud de las relaciones comerciales realizadas con nosotros, los cuales serán sometidos a un adecuado manejo de datos, reserva y confidencialidad requerida, de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan(n) (LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES). Conforme a lo anterior, autorizo(amos) a **EL FIDEICOMITENTE** y a **LA FIDUCIARIA**, a realizar el tratamiento de mis datos personales y sensibles, incluyendo la recolección, almacenamiento, actualización, uso, circulación, transmisión, transferencia y supresión de los mismos.

DÉCIMA SEGUNDA. DECLARACIÓN: **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) conocer y aceptar que:

1. **LA FIDUCIARIA** no es constructor, promotor, veedor, interventor, gerente ni desarrollador del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo de ninguna de las etapas del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las Unidades Inmobiliarias que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
2. **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por **EL FIDEICOMITENTE**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
3. Para efectos de la rendición de cuentas, **LA FIDUCIARIA** enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, dentro del mes siguiente al respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2.008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en estas declaraciones.

DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN UNILATERAL DE LA CALIDAD DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La calidad de **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en los términos consagrados en este documento, se entenderá terminada y por lo tanto cesarán todos los derechos y obligaciones derivadas de la misma, cuando:

1. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** incumpla(n) alguna de las obligaciones derivadas del presente documento.
2. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se encuentre(n) en mora en el Cronograma de entrega de recursos en 3 cuotas, en los términos estipulados en el Anexo No. 1 del presente documento.
3. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no entregue(n) la información y documentación requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, así como por la inclusión del **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América,
4. **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no entregue(n) la carta de aprobación del crédito para la

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA
2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, con al menos seis (6) meses de antelación a la fecha de inicio del periodo de escrituración establecido en el Anexo No. 1 de este contrato.

5. Por manifestación expresa y escrita de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.
6. Exista falsedad o inexactitud en la información que suministre(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, la cual sea requerida por la Fiduciaria Bogotá S.A., o por **EL FIDEICOMITENTE**, cambio en la capacidad de endeudamiento por contraer obligaciones adicionales y reportes por mal manejo comercial o financiero de obligaciones a cargo.
7. Por fallecimiento de alguno de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos en que se dé por terminada la calidad de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en los términos previstos, establecidos en la presente Cláusula, **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra facultado a cobrar los valores establecidos en la cláusula décimo quinta y de igual forma a asignar este Beneficio de Área correspondiente a la Unidad Inmobiliaria determinada en el Anexo No. 1 de este documento a otra persona sin requisito adicional. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE** tendrá plena potestad de decidir si continúa o reanuda la designación con **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cobrando a su favor intereses moratorios a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera o si asigna el referido Beneficio de área a otra persona.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que de manera unilateral, sea **EL FIDEICOMITENTE** quien desista o dé por terminado el negocio a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, **EL FIDEICOMITENTE** pagará a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, la suma adicional al valor aportado por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, que equivalga al diez por ciento (10%) del valor total de los recursos entregados por este último a la fecha del desistimiento, a título de pena e indemnización plena, **EL FIDEICOMITENTE** pondrá a disposición de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** los recursos, si los hay, mediante consignación en la cuenta indicada por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al que **EL FIDEICOMITENTE** comunique por escrito a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** su decisión de desistir o retirarse del negocio; quedando **EL FIDEICOMITENTE** plenamente autorizado para disponer de la unidad inmobiliaria.

DECIMA CUARTA. ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes que suscriben esta **CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE AREA** manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente documento, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro acuerdo verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA QUINTA.- PENA POR RETIRO: Se entiende que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** se retira(n) del negocio señalado en el presente documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**" en cualquiera de los siguientes casos: (i) Si desiste o se retira unilateralmente del negocio; (ii) Si incumple el pago de dos (2) o más cuotas pactadas en dicho documento; (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar; (iv) Si no completa los documentos o información de vinculación a

LA FIDUCIARIA o de actualización correspondientes; (v) Si no concurre a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiere la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que le notifique **EL FIDEICOMITENTE**. Cuando **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** incumpla(n) una cualquiera de las obligaciones enunciadas en los literales antes citados o cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**", **EL FIDEICOMITENTE** está facultado y autorizado para descontar y/o cobrar a **(EL) (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA** el valor equivalente al **Veinte por ciento (20%)** del Valor del valor aportado, impuesta a título de pena, recursos que se descontaran en primera instancia de las sumas que **(EL) (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA** haya(n) entregado a **EL FIDEICOMITENTE**. En cualquiera de estos casos, **EL FIDEICOMITENTE** queda autorizado para disponer de la unidad privada objeto del retiro.

DECIMA SEXTA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que ha(n) sido plenamente informado(s), de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente documento, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado al **FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro.

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA

2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

DECIMA SÉPTIMA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que ha(n) sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Carta Circular 054 de 2.004, y la Circular Externa 046 de 2.008 expedidas por la Superintendencia Financiera:

1. El alcance de la participación de **LA FIDUCIARIA** en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior entrega de una(s) Unidades Inmobiliarias, como transferencia a **TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA**.
2. **LA FIDUCIARIA** administra los recursos desde la Etapa Pre-operativa, y los pone a disposición del **FIDEICOMITENTE** en la Etapa Operativa conforme se establece en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** celebrado entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**. Que los rendimientos de la etapa operativa pertenecerán a **EL FIDEICOMITENTE** en el evento en que se cumplan las condiciones establecidas en la etapa preoperativa.
3. La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
4. Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en la Cartera Colectiva Abierta SUMAR y conoce que asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de la cartera colectiva abierta SUMAR de un fondo especial o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.
5. **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **BENEFICIARIOS DE AREA** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular. **EL FIDEICOMITENTE**, mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a **EL(LOS) BENEFICIARIOS DE AREA** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

DÉCIMA OCTAVA. MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente documento contiene obligación expresa, clara y exigibles a favor del **FIDEICOMITENTE** y a cargo de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

DÉCIMA NOVENA: EL FIDEICOMITENTE podrá elegir y adecuar como apartamento modelo para la promoción del proyecto, cualquiera de los inmuebles del Proyecto Inmobiliario, sin que se requiera de autorización alguna por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, quienes de otra parte autorizan desde ahora el ingreso y salida del mismo, de visitantes y trabajadores, tanto de **EL FIDEICOMITENTE** como de sus contratistas. Esta facultad solamente la podrán ejercer **EL FIDEICOMITENTE** hasta la finalización de la comercialización del proyecto.

VIGÉSIMA: DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Informo que el número de mi cuenta bancaria para que en caso de que se haga necesaria la devolución de los recursos por mí entregados por ocurrencia de cualquiera de los eventos mencionados en el presente documento, es la cuenta indicada en el Anexo No 1, la cual se encuentra a mi nombre. De no suministrar un número de cuenta a la firma de este documento me comprometo con **LA FIDUCIARIA** y con **EL FIDEICOMITENTE** a informarla con posterioridad, entendiendo que sólo se efectuará devolución de los recursos mediante abono únicamente, en cuenta a nombre de alguno de los titulares de la designación.

VIGÉSIMA PRIMERA: LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS. **EL FIDEICOMITENTE** hará entrega de la unidad inmobiliaria objeto de este documento, a paz y salvo por todo concepto por servicios públicos domiciliarios básicos de que está dotado, y por expensas o cuotas de administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, éstos serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

TORRE 4 O ETAPA 4
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ÁREA

2-1 No. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a partir de la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria la cuota de administración, de acuerdo con el presupuesto instrumentado por el ADMINISTRADOR de la Copropiedad de conformidad con lo acordado por la Asamblea General de Copropietarios.

VIGÉSIMA. - GARANTÍAS EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DEDOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** y al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** por tales conceptos, teniendo en cuenta que ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** y ni el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** es constructor, promotor, comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

De conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.

GARANTÍAS. EL FIDEICOMITENTE, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda transferidas a título de beneficio en fiducia mercantil del conjunto, se basará en la siguiente distinción:-

1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, , deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega del inmueble todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del mismo, para que **EL FIDEICOMITENTE** realice los ajustes a que haya lugar. Defectos en la apariencia tales como rayones, desportillamientos, manchas, ondulaciones, decoloraciones etc., en techos, muros, enchapes, piso flotado, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guardaescobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en quartzstone y mármol y cualquier otro tipo de acabado, solamente serán atendidos si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. Respecto a este tipo de daños, operan tres garantías:

A) GARANTÍA HASTA PRIMER MES. Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega se cubren los elementos que presenten mal funcionamiento, defectos de fabricación o instalación y que no estén cubiertos por garantía directa de fábrica o del proveedor. Así se atenderá el inadecuado funcionamiento de: muebles en madera, puerta de ingreso, puertas de alcoba, puertas de baños y carpintería de closets, griferías, aparatos sanitarios, cerraduras, instalaciones eléctricas (como producto de cortos en rosetas, balas, tomas de TV, tomas de teléfono), instalaciones hidráulicas (acoples, llaves de cierre y/o registro, émbolos, duchas, griferías, sifones, fugas, escapes de agua, etc) o instalaciones sanitarias (taponamiento de tuberías y desagües, etc), ajustes y/o cerramiento de ventanas, rosetas e interruptores; siempre y cuando sean solicitados por **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA a EL FIDEICOMITENTE** dentro del período de garantía de funcionamiento de un (1) mes aquí previsto contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o no en él. Vencido este plazo, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) en cada caso en particular hacer uso, de manera directa, de las garantías expedidas por los respectivos proveedores o fabricantes. El plazo de un (1) mes no se suspenderá por la falta de uso que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haga(n) del inmueble, entendiendo que la atención por la garantía de funcionamiento expirará para **EL FIDEICOMITENTE** vencido el plazo de un (1) mes contado a partir de la entrega.

B) GARANTÍA HASTA 6 MESES. Esta garantía cubre goteras en techos, filtraciones en ventanas, puertas en vidrio y humedades en muros y techos; siempre y cuando sean solicitados por **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA a EL FIDEICOMITENTE** dentro del período de garantía de funcionamiento de seis (6) meses aquí previsto contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o no en él. Para los efectos **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) hacer entrega del formato de reparaciones locativas, solicitando la atención de las humedades. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haga(n) del (de los) inmueble(s), entendiendo que esta garantía expirará vencido el plazo de seis (6) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un adecuado mantenimiento del inmueble entregado por el Fideicomitente.

C) GARANTÍA POR 12 MESES: EL FIDEICOMITENTE atenderá por una única vez defectos en la calidad de tabletas, enchapes y las fisuras que se presenten en pafletes y pinturas de techos y cielos rasos ocasionadas por asentamientos

MINUTA LEASING TORRE 4

1

PRIMER ACTO

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

Comparecieron: (i) El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, representado por **ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **80.424.548**, quien obra en actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, Sociedad Anónima de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el poder especial conferido y el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se protocoliza, entidad que única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, identificado con NIT. 830.055.897-7, actuando bajo instrucción del FIDEICOMITENTE, quien la ratifica al comparecer a este mismo acto, y quien en adelante y para efectos de este documento se denominará la **TRADENTE**, y (ii) **ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **80.424.548**, actuando como Gerente y Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016) debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02055203 del libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 900.382.780-1, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará como el **FIDEICOMITENTE**, de una parte y de la otra (iii) **XX**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con la Cédula de Ciudadanía **XXXXXXXXXX** expedida en Usaquén, quién actúa en su condición de apoderado general del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, Nit. 860.034.313-7, sociedad con domicilio principal en Bogotá, D.C., constituida según escritura pública número tres mil ochocientos noventa y dos (3.892) de octubre diecinueve (19) de mil novecientos setenta y dos (1972), otorgada por la Notaría catorce (14) del Círculo de Bogotá, convertido en Banco Comercial con su actual denominación por Escritura número tres mil ochocientos noventa (3.890) del veinticinco (25) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá, D.C., lo que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria y la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con la presente Escritura, poder otorgado mediante escritura pública número mil quinientos treinta (1.530) del once (11) de febrero de dos mil catorce (2014), otorgada por la Notaría veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, que también se protocoliza con esta escritura, quien en adelante se denominará **EL BENEFICIARIO DE AREA**, MANIFESTARON que han celebrado la presente transferencia a título de

BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL que se registrá por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes:-

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Que mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría número treinta y siete (37) del Círculo Notarial de Bogotá, el señor ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ y la sociedad ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. celebraron en calidad de **FIDEICOMITENTES** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-61245** que dio origen al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**

SEGUNDA.- Que mediante documento privado de fecha siete (7) de julio de dos mil dieciséis (2016), la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE No. 2-1-64206**, en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ**.

TERCERA.- Que mediante documento privado de fecha primero (1) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el señor ORLANDO HERNANDEZ HERNÁNDEZ (quien efectuó cesión parcial de su participación como fideicomitente) y la sociedad ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. (quien efectuó cesión total de su participación como fideicomitente), en calidad de **CEDENTES** celebraron la cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **LOS CESIONARIOS: CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando en ese momento como **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, las siguientes personas: **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ, ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO.**

CUARTA.- Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** celebraron con la **FIDUCIARIA** el **Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, en virtud del cual se modificó la cláusula de definiciones de **LOS FIDEICOMITENTES** adaptando la participación surgida con ocasión a la cesión de posición contractual de Fideicomitente indicada en el antecedente 1.4 anterior, se modificó la cláusula 4.1 correspondiente al Objeto,

MINUTA LEASING TORRE 4

3

facultando a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, para suscribir los documentos de Cesión de Zonas gratuitas al Distrito Capital y de desenglobe del bien inmueble Fideicomitado.

QUINTA.- Que mediante documento privado de fecha (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA – MEJORAS**, con el fin de regular en el mismo, la **ETAPA DOS (2)** del **PROYECTO** inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1** (antes denominado **IKONA 167 CONJUNTO A**)

SEXTA.- Que mediante documento privado de fecha ocho (8) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** celebraron con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA – PARQUEO**, en virtud del cual se modificaron las siguientes cláusulas: (i) El numeral 4 correspondiente a las **DEFINICIONES** de **"INMUEBLE o INMUEBLES"** señalando los inmuebles que actualmente hacen parte del patrimonio autónomo; (ii) La cláusula 4.1 correspondiente al **"OBJETO"** facultando al **FIDEICOMISO** a realizar la restitución de los **INMUEBLES** que no van a ser parte del **PROYECTO** a los Fideicomisos que a futuro constituyan los **FIDEICOMITENTES** con la **FIDUCIARIA** y ampliado el término de duración para la integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ**, a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); (iii) Subnumeral 4 de la cláusula 8.3 del correspondiente a las **"OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA"** derivada de la instrucción de restitución de los **INMUEBLES** a los Fideicomisos futuros; y finalmente (iv) ampliación del término de duración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

SÉPTIMA.- Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MEJORAS** con el fin de: (i) Prorrogar el termino de integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTA S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2.018); y (ii) Establecer que el proyecto será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50N-20841054** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.

OCTAVA.- Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciséis (2018), los señores **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNANDEZ**, **CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ**, **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, **CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO**, **CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO** y **DANIEL HERNANDEZ PARAMO** en calidad de **CEDENTES** celebraron cesión de

posición contractual de Fideicomitente en favor de EL CESIONARIO: IKONSTRUIR S.A.S.; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando desde ese momento como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**

NOVENA.- Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con LA FIDUCIARIA el **OTROSÍ No. 3 de MODIFICACION INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA de PARQUEO** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A** vinculando a la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR**, documento en virtud del cual se integraron los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ**, (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**).

DÉCIMA.- Que mediante comunicación de fecha (2) de enero de dos mil diecinueve (2019) la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** celebró en calidad de **CEDENTE** una cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de EL CESIONARIO **IKONSTRUIR S.A.S.** suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA DE INTERACCIÓN**, quedando desde ese momento como único **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**

DÉCIMA PRIMERA.- Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con la **FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 4 de MODIFICACION INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** el cual tiene como objeto el siguiente:

(...)

6.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. El presente Contrato Regula la Etapa Preoperativa y Operativa correspondiente a la Etapa II.
2. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841054** y **50N-20841055** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales fueron transferidos al presente **FIDEICOMISO** conforme los **ANTECEDENTES** del presente documento y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, entregarle a título de comodato precario los **INMUEBLES**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

MINUTA LEASING TORRE 4

5

4. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - A. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - B. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras
 - C. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
 - D. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
5. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".
6. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
7. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** indiquen para el desarrollo del **PROYECTO**.
8. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
9. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutará **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito. (...)”

DÉCIMA SEGUNDA.- Que mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo de dos mil veinte (2020) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 5** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** con el objeto de regular la etapa preoperativa y operativa de la **ETAPA TRES** del **PROYECTO**

DÉCIMA TERCERA.- Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 6** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** con el objeto de aclarar los siguientes puntos: 1). Que el título en que se transfieren las unidades de dominio privado resultantes del **PROYECTO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** es a título de **BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** y 2). Aclarar el porcentaje correspondiente a la pena por retiro de la **ETAPA TRES** del **PROYECTO**.

DÉCIMA CUARTA.- Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021), el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 7** al

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, con el objeto de regular la composición del PROYECTO y el beneficio a favor del beneficiario de giro contractual.

DÉCIMA QUINTA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2.022), **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ NO. 8** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, con la finalidad de (i) incluir el mandato de facturación; (ii) señalar que lo estipulado en el Otrosí No. 7 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en cuanto a la inclusión de la figura del **BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL** ya no tendrá validez; (iii) incluir las solicitudes del **FINANCIADOR**; (iv) incluir la **ETAPA A4 – TORRE 4**. Así mismo, se aclaró que la **ETAPA TRES (3)** que había sido incluida mediante el Otrosí No.1, y a partir del Otrosí No. 7 se denomina la **ETAPA A3**.

DÉCIMA SEXTA: Que mediante documento privado de cuatro (4) de octubre de dos mil veintidós (2022) **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ NO. 9** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, con el propósito de modificar el numeral 5.2.5. de la **CLÁUSULA QUINTA** correspondiente al **COMODATO**, regulando que la tenencia de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20843486, 50N-20843314, 50N-20879903, 50N-20879914, 50N-20879998, 50N-20880001 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales surgieron como resultado, de la constitución del reglamento de propiedad horizontal a través de Escritura Pública No. 2693 del cuatro (04) de octubre de dos mil dieciocho (2018) de la Notaria sesenta y siete de Bogotá D.C., el cual fue reformado y aclarado mediante Escrituras Públicas No. 172 del cuatro (04) de febrero de dos mil veintiuno (2021) y No. 2132 del diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021) de la Notaria treinta y uno de Bogotá D. C., los cuales han estado a cargo del **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.**, facultándolo a efectos de que pueda usufructuarlos por su cuenta y riesgo.

DÉCIMA QUINTA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara (n) conocer y aceptar **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1-82254** suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, y las modificaciones aquí enunciadas.

DÉCIMA SEXTA.- Que la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** (de ahora en adelante **EL FIDEICOMITENTE**) tiene planificado el desarrollo del PROYECTO denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**, el cual comprende tres etapas así: La Primera Etapa (**ETAPA A1-1**) consta de doscientos veintiocho (228) apartamentos, de los cuales ciento treinta y siete apartamentos (137) son de la **TORRE 1** y Noventa y un (91) apartamentos son de la **TORRE 2**. La Segunda Etapa (**ETAPA A3**) consta de ciento veintiséis (126) apartamentos todos correspondientes a la **TORRE 3**. La Tercera Etapa (**ETAPA A4**) es una **FUTURA ETAPA** en la que se tiene prevista la construcción de la **TORRE 4**.

En la Primera Etapa del PROYECTO denominada **ETAPAA1-1** se construyó: i) La **TORRE 1** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054 y ii) La **TORRE 3** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841055.

MINUTA LEASING TORRE 4

7

En la Segunda Etapa del PROYECTO denominada ETAPA A3 se adelanta la construcción de la TORRE 3 sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841056.

La Tercera Etapa del PROYECTO denominada ETAPA A4 es una FUTURA ETAPA destinada para el desarrollo de la TORRE 4, cuya construcción se adelantará sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841057; de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

DÉCIMA OCTAVA Que mediante la escritura pública número 4453 de DICIEMBRE 05 de 2022 de la notaría 31 de Bogotá se realizó la REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - PROPIEDAD HORIZONTAL INSCRIPCIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA A FAVOR DE ENEL COLOMBIA S.A ESP

DÉCIMA NOVENA Que mediante la escritura pública número 3593 de OCTUBRE 31 de 2022 de la notaría 31 de Bogotá se realizó LA ESCRITURA DE ENGLOBE LOTE 3 con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20913629 resultante de los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841056 denominado Etapa A3 y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841057 denominado Etapa A 4.

VIGESIMA Que mediante la Escritura Pública número mil novecientos cincuenta y cuatro (1954) de fecha cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá se realizó donde se incorpora la TORRE 3 al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20913629 en mayor extensión.

VIGESIMA PRIMERA.- Que mediante documento privado de fecha VEINTISIETE (XX) DE XXX DE XXX (202X) el FIDEICOMITENTE designó a la señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX como BENEFICIARIO(S) DE ÁREA del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 -FIDUBOGOTÁ S.A.-----

VIGESIMA SEGUNDA Que mediante la Escritura Pública número mil XXX (XX) de fecha XX (XX) de XXX de dos mil veiseis (2026) otorgada en la Notaría xxxx (xx) del Círculo de Bogotá se realizó donde se incorpora la TORRE 4 al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20913629 en mayor extensión.

DÉCIMA TERCERA.- Que en consecuencia por el presente instrumento, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. procede a transferir el derecho de dominio y la posesión sobre los inmuebles objeto del presente instrumento público, en calidad de tradente propietario fiduciario.-----

VIGESIMA CUARTA.- NI FIDUBOGOTA S.A. ni el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., en desarrollo del contrato de fiducia mercantil mencionado, en ningún momento

obran como Gerentes del Conjunto, ni Constructores, ni Comercializadores, ni Interventores, toda vez que de conformidad con EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, la sociedad IKONSTRUIR S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE adelanta por su cuenta y riesgo, bajo su responsabilidad administrativa, técnica, financiera, jurídica el CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167.-----

VIGESIMA QUINTA El(los) BENEFICIARIO(S) DE AREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en el citado CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por la suscripción de la Carta de Designación de Beneficiario de Área junto con el FIDEICOMITENTE, la cual se cumple respecto de la unidad inmobiliaria que se transfiere a título de beneficio en fiducia mercantil por este instrumento público por el FIDEICOMISO IKONA 167 -- FIDUBOGOTÁ S.A., titular del dominio del inmueble sobre el cual recae este contrato.-----

Con base en las consideraciones anteriormente expuestas, se otorga el presente contrato de TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, contenido en las siguientes:-----

XXXXXXXXXX.-Que EL FIDEICOMITENTE convino con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la enajenación de el(los) inmueble(s) que más adelante se menciona(n). Para la adquisición del(los) referido (s) inmueble(s), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXZ realizó con la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A. con NIT. 860.034.313-7 una operación de LEASING, en la que se consignan las condiciones para que BANCO DAVIVIENDA S.A. con NIT. 860.034.313-7 adquiera el(los) inmueble(s), en cuanto a ubicación, valor, TRADENTE, etc. Por lo anterior, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX faculta expresamente a LA TRADENTE para suscribir la presente escritura de, con la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A. con NIT. 860.034.313-7, quien en adelante se denominará EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, en los siguientes términos y condiciones: -----

CLAUSULAS:

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

PRIMERA.- TRANSFERENCIA: La TRADENTE en calidad de Propietario Fiduciario, TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL al(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el derecho de dominio y la posesión real y material sobre los siguientes bienes inmuebles:-----

APARTAMENTO NÚMERO XXXX, PARQUEADERO(S) NÚMERO(S) XXXXXXXX Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO(S) NÚMERO(S) XXX, QUE HACEN PARTE DE LA TORRE 3 DEL " CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - " - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicada en la CALLE CIENTO SESENTA Y

MINUTA LEASING TORRE 4

9

SIETE "D" (167D) NÚMERO OCHO – CINCUENTA Y TRES (8-53) INTERIOR DOS de la ciudad de Bogotá D.C., cuya descripción, cabida, y linderos se mencionan a continuación:

[Incluir linderos Apartamento y Parqueadero]

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-XXXX

Parqueadero XXXXXX. LOCALIZACIÓN:

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-XXXX

Parqueadero XXXXXX. LOCALIZACIÓN:

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-XXXX

Al apartamento le corresponde el uso exclusivo del depósito número XXXX del EL CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA A-3 LINDEROS GENERALES: La TORRE 4 del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 -

se encuentra construido sobre el predio de nombre LOTE 3 con un área de 3872,37 m2. Linderos POR EL NORTE: partiendo del mojón B hasta el mojón 14 en línea recta, con una Extensión de 23.92 mts, colinda con la cesión vía local calle 167d. POR EL ORIENTE: del mojón 14 hasta el mojón 15, con una Extensión de 80.46 mts, colinda con la CESION TIPO A. POR EL SUR: del mojón 15 hasta el mojón t en línea recta, con una Extensión de 59.71 mts, colinda con el predio identificado con chip aaa0108jtkc y matrícula inmobiliaria 050n00335536 y POR EL OCCIDENTE: del mojón t hasta el mojón s en línea recta con una extensión de 5.21 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 Denominada lote etapa a 1-1; del mojón S hasta el mojón R en línea recta con una extensión de 5.07 mts, colinda con el área Útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón R hasta el mojón N en línea recta con una extensión de 16.34 mts, Colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote ETAPA A 1-2; del mojón U al mojón V en línea recta, con una extensión De 17.82 mts, colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote Etapa a 1-2, del mojón V hasta en mojón K en línea recta, Con una extensión de 7.01 mts, colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote ETAPA A 1-2. Del mojón K hasta el mojón J en línea recta con una extensión de 0.60 mts, colinda con al área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. Del mojón J hasta el mojón i en línea recta con una extensión de 9.70 mts, colinda con un área útil de la etapa 1 denominada lote Etapa a 1-1. Del mojón I hasta el mojón H en línea recta con una extensión de 9.80 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 Denominado lote etapa a 1-1. Del mojón h hasta el mojón g en línea recta con una extensión de 4.91 mts, colinda con el área Útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. Del mojón G hasta el mojón F en línea recta con una extensión de 065 mts, Colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. Del mojón F hasta el mojón E en línea recta con una Extensión de 11.58 mts. Colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. Del mojón E hasta el mojón D en Línea recta con una extensión de 18.05 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. Del mojón d Hasta el mojón c en línea recta con una extensión de 36.06 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote Etapa a 1-1 y del mojón C al mojón B, punto de partida y cierra polígono en línea recta con una extensión de 9.02 mts, Colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote ETAPA A

PARÁGRAFO PRIMERO Coeficiente de Copropiedad: A las unidades privadas transferidas les corresponde el siguiente coeficiente de copropiedad sobre los Bienes Comunes del **"CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA "**: Al APARTAMENTO NÚMERO XXXX un Coeficiente de Copropiedad de XXXXXXXXXX por ciento (XXX%) y al PARQUEADERO XXXXX un Coeficiente de Copropiedad de XXXXX por ciento (XXX%).

PARÁGRAFO SEGUNDO. No obstante la cabida y linderos anotados, el[los] inmueble[s] se transfieren como cuerpo cierto y en ella quedan comprendidas todas las anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres que legalmente le correspondan.

PARÁGRAFO TERCERO. El[los] apartamento[s] materia de este contrato se destinará[n] específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente lo cual el[los] BENEFICIARIO(S) DE AREA Y LOCATARIO declaran conocer y aceptar.

PARÁGRAFO CUARTO.- EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda y las zonas comunes y las dependencias que les entrega el FIDEICOMITENTE, y que se presentan para su protocolización con este instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO.- EL(LOS) LOCATARIO(S) manifiesta(n) que identificó (aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal del (los) inmueble(s) objeto de este contrato y del conjunto al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados.

Las ilustraciones presentadas en los planos correspondientes a los apartamentos y/o el conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados de el (los) inmueble(s) objeto de contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **"CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167"**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en los términos de la Ley. El Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto está contenido en la Escritura Pública número dos mil seiscientos noventa y tres (2693) de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Sesenta y siete (67) del Círculo de Bogotá, posteriormente se realiza la reforma debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841055, contenido en la Escritura Pública número cero ciento setenta y dos (0172) de fecha cuatro (4) de febrero (2) de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá donde se incorpora la TORRE 2 a la del PROYECTO, posteriormente se realiza una

MINUTA LEASING TORRE 4

11

ADICION debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20913629 contenido en la Escritura Pública número mil novecientos cincuenta y cuatro (1954) de fecha cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá donde se incorpora la TORRE 3 al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" el cual el(los) BENEFICIARIO(S) DE AREA y LOCATARIO declara(n) conocer, comprender y aceptar. _____

PARÁGRAFO SEXTO.- EL (LOS) LOCATARIO(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y los contratos de vinculación y escritura de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil que suscriben las partes. Así mismo, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el área de la unidad ofrecida a través de los distintos medios publicitarios corresponde al área total construida y no al área privada cubierta.- POSTERIORMENTE (SE ADICIONA TODO EL TEMA DE TORRE 4 LICENCIAMIENTO) _____

SEGUNDO: TRADICIÓN LA TRADENTE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. quién adquirió los inmuebles en mayor extensión de la siguiente manera:

1.) El predio en el cual se construyó el Conjunto, identificado con la matrícula inmobiliaria número **50N-20083586**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá fue adquirido por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ** así: A.) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **50N-20083586** fue adquirido en virtud de la transferencia a título de fiducia mercantil realizada por **ORLANDO HERNANDEZ HERNANDEZ E ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.**, según consta en la Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6299) otorgada el veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) ante la Notaría treinta y siete (37) de Bogotá. _____

2.) El Predio identificado con matrícula inmobiliaria **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se desengloba según **Resolución 15-4-1041** de fecha veintisiete (27) de Julio (07) de 2.015 expedida por la curaduría urbana número cuatro de la ciudad de Bogotá, según consta en la Escritura Pública número mil trescientos ochenta y uno (1381) otorgada el veinticinco (25) de Mayo de dos mil dieciocho (2018) ante la Notaría sesenta y siete (67) de Bogotá. Con base a este desenglobe se abrieron las siguientes matriculas: **50N-20833585** cesión vía local, **50N-20833586** cesión tipo A, **50N-20833587** Súper lote A y **50N-20833588** Súper lote B.

3.) El Predio identificado con matrícula inmobiliaria **50N-20833587** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se desengloba e individualizo en cada una de las cuatro (4) etapas o lotes que conforman el Súper Lote A según el Régimen de etapas definido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, según consta en la Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) otorgada el

quince (15) de Agosto (08) de dos mil dieciocho (2018) ante la Notaría sesenta y siete (67) de Bogotá. Con base a este desglose se abrieron las siguientes matrículas : **50N-20841054** para el lote de nombre **"ETAPA 1- DENOMINADO LOTE ETAPA A 1-1"** , **50N-20841055** para el lote de nombre **"ETAPA 2 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 1-2"**, **50N-20841056** para el lote de nombre **"ETAPA 3 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 3"** y **50N-20841057** para el lote de nombre **"ETAPA 4 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 4"**.

4) Que mediante la escritura pública número 3593 de OCTUBRE 31 de 2022 de la notaría 31 de Bogotá se realizó LA ESCRITURA DE ENGLOBE LOTE 3 con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20913629 resultante de los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841056 denominado Etapa A3 y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841057 denominado Etapa A 4.

5.) Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas por parte del **FIDEICOMITENTE** en su calidad de **GERENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** quien las construyó en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana Cuatro de Bogotá y con sujeción a la **APROBACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 3** mediante ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-21-1139 de fecha de expedida 16 de junio de **2021 por la CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO (1)** Y esta es modificada POR ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-23 0223 en fecha DE EJECUCIÓN 17 DE ENERO DE 2023, mediante radicación 11001-1-22-1790 expedida por la **CURADURIA NÚMERO UNO (1)** mediante la cual el proyecto cuenta con 126 unidades funcionales **POSTERIORMENTE** se realiza la **APROBACIÓN CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3**, Mediante Acto administrativo 11001-1-23-0923 de fecha 14 de febrero de 2023 expedida por la **CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO (1)**, se aprueban los planos de alindera miento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de **"CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" ETAPA A-3"**, de Bogotá D.C., y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas.

APROBACIÓN CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 4,

PARÁGRAFO. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. comparece en este instrumento público actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., por lo cual no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE.

TERCERA.- VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor estipulado para el presente contrato es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MILLONES XXXXXXXXXXXXXXXX MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.XXX.00)**, que será cancelada de la siguiente manera: _____

A) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** han cancelado la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MILLONES XXXXXXXXXXXXXXXX MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.XXX.00)**, que a la fecha LA TRADENTE declara recibida a total satisfacción de manos de LOS

MINUTA LEASING TORRE 4

13

LOCATARIOS _____

B) El saldo, esto es la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.XXX.00), los pagará el BANCO DAVIVIENDA S.A A LA TRADENTE en el momento que el BANCO DAVIVIENDA S.A reciba copia de la escritura de esta transferencia a título de beneficio en fiducia, debidamente registrada, junto con el certificado de tradición y libertad del inmueble donde conste que se encuentra libre de todo gravamen, embargo etc., que el BANCO DAVIVIENDA S.A es el nuevo propietario del mismo y se cumpla con los demás requisitos exigidos por el banco, entre los que se encuentra el acta de entrega material del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago pactada las partes renuncian expresamente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago establecida, y otorgan el presente título firme e irresoluble

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMISO en calidad de TRADENTE propietario fiduciario, EL FIDEICOMITENTE responsable de la construcción y

EL COMPRADOR o ADQUIRENTE declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018).

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega material del inmueble de que trata el presente contrato y hasta cuando la ENTIDAD FINANCIERA cancele efectivamente a favor o a la orden del Patrimonio Autónomo, la cuota del valor a que se refiere el crédito hipotecario o el valor que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA va(n) a cancelar con el producto del crédito con la ENTIDAD FINANCIERA, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagarán a favor del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., intereses de plazo a la tasa equivalente al uno punto cinco por ciento (1,5%) mensual, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario y hasta por un término de treinta (30) días calendario. Vencidos los treinta (30) días calendario sin que se hubiere cancelado la suma indicada, y en la medida en que el inmueble esté entregado, se causarán intereses a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a la tasa máxima para intereses de mora permitida por la Superintendencia Financiera, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad. _____

PARÁGRAFO CUARTO : Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

PARÁGRAFO QUINTO : No obstante la forma de aporte pactada, las partes renuncian expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la forma de aporte y en consecuencia, la presente escritura se

otorga de manera firme e irresoluble.-----

CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El FIDEICOMITENTE garantiza que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. no ha enajenado a ninguna persona el[los] inmueble[s] que transfiere por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él[los]. Por su parte, el FIDEICOMITENTE declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, hipotecas, 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 encuentra[n] sometido[s] el[los] inmueble[s] conforme se indicó y de una hipoteca en mayor extensión que constituyó a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A. como consta en la escritura pública número dos mil ciento cincuenta y cuatro (2154) de fecha ocho (08) de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría Treinta y siete (37) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., registrada al Folio de matrícula Inmobiliaria N° 50N-20083586 y demás correspondientes de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., la cual será cancelada parcialmente en este mismo instrumento público. En todo caso, el FIDEICOMITENTE en su calidad de GERENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 del Código de Civil por vicios de evicción y redhibitorios del lote donde se levanta la construcción del Proyecto y por vicios de las construcciones en él levantadas.-----

QUINTA. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato, será[n] de cargo del[los] LOCATARIO(S) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con lo previsto en la ley.-----

SEXTA: ENTREGA: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que el día XXXX(XX) de XXXXXXX de dos mil XXXX (20XX), a las x:xx am hace la entrega real y material de el[los] inmueble(s) objeto de esta transferencia a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx en representación de este junto con todos sus usos costumbres y servidumbres que legal y materialmente le corresponden, sin reserva ni limitación en el estado que se encuentran el cual conocen y aceptan LOS LOCATARIOS. A partir de la fecha de entrega de el[los] inmueble(s) a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, serán de cargo de éste los pagos que se causen por servicios públicos, por concepto de impuesto predial, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, las contribuciones de valorización que fueren derramadas sobre el[los] inmueble(s), así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden municipal, departamental o nacional.-----

PARAGRAFO PRIMERO: La fecha de entrega será la que conste en el acta de entrega.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante la forma de entrega, LAS PARTES renuncian expresamente a la Condición Resolutoria derivada de la forma de entrega y da al presente contrato el carácter de firme.---

MINUTA LEASING TORRE 4

15

SÉPTIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Edificio y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo del(los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia de el(los) inmueble[s]. _____

PARÁGRAFO PRIMERO. La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble[s] y su aparato corre por cuenta exclusiva del(los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA**. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO. En ningún caso el **FIDEICOMITENTE** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono. _____

PARÁGRAFO TERCERO. El **FIDEICOMITENTE** entrega el(los) inmueble[s] objeto de este contrato dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas, energía y cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto, alcantarillado y energía. _____

PARÁGRAFO CUARTO: El **FIDEICOMITENTE**, 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 AREA** 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. _____

OCTAVA.- DECLARACIONES: EL **FIDEICOMITENTE** manifiesta que los inmuebles objeto de este contrato se encuentran a paz y salvo con las empresas de servicios públicos, impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y administración liquidados hasta la fecha de la firma de este instrumento, correspondiendo a **LOS LOCATARIOS** las cuotas y gastos que se causen a partir de la fecha de entrega de los inmuebles; igualmente manifiesta que no ha enajenado ni prometido en venta a ninguna persona los inmuebles descritos. _____

NOVENA: Los derechos notariales por la transferencia que se originen en el otorgamiento de la presente escritura pública serán asumidos en un cincuenta por ciento [50 %] por el **FIDEICOMITENTE** y en un cincuenta por ciento [50 %] por el(los) **LOCATARIO(S)**. Los demás derechos notariales, así como los gastos de tesorería y registro de la presente escritura pública serán asumidos exclusivamente por el(los) **LOCATARIO(S)**.

DÉCIMA.- PERMISO DE VENTAS: La Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá concedió permiso para enajenar las unidades de vivienda que conforman la torre 3 del **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167** -, mediante la Radicación de documento número 400020210289 de fecha 25 de

Noviembre de 2021 y con respuesta en Radicación número Rad: 2-2022-4648 de fecha 03 Febrero 2022 tres (3) de febrero dos mil veintidós (2022). -----

DÉCIMA PRIMERA: DESENGLOBE CATASTRAL. El FIDEICOMITENTE se compromete a radicar los documentos exigidos para obtener el desenglobe catastral de los inmuebles aquí transferidos que hacen parte de la TORRE 3 del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167", dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la Transferencia del último inmueble del mencionado Proyecto. -----

PARAGRAFO: Con la suscripción del presente contrato EL (LA)(LOS) BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA, EL LOCATARIO y LA TRADENTE declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en "La Carta de Instrucciones y Designación de Beneficiarios de Área" suscrita entre el FIDEICOMITENTE y los LOCATARIOS el día xxxx (xx) de xxxxxxxxxxxx de XXXXX (XXXX), al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

DECIMA SEGUNDA: GARANTIAS. El FIDEICOMITENTE, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda transferidas a título de beneficio en fiducia mercantil del conjunto, se basará en la siguiente distinción:-----

1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LOS) LOCATARIO(S), EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega del inmueble todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del mismo, para que EL FIDEICOMITENTE realice los ajustes a que haya lugar. Defectos en la apariencia tales como rayones, desportillamientos, manchas, ondulaciones, decoloraciones etc., en techos, muros, enchapes, piso laminado, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guardaescobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en quartzstone y mármol y cualquier otro tipo de acabado, solamente serán atendidos si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. Respecto a este tipo de daños, operan tres garantías: A) Garantía hasta primer mes. Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega Se cubren los elementos que presenten mal funcionamiento, defectos de fabricación o instalación y que no estén cubiertos por garantía directa de fábrica o del proveedor. Así se atenderá el inadecuado funcionamiento de: muebles en madera, puerta de ingreso, puertas de alcoba, puertas de baños y carpintería de closets, griferías, aparatos sanitarios, cerraduras, instalaciones eléctricas (como producto de cortos en rosetas, balas, tomas de TV, tomas de teléfono), instalaciones hidráulicas (acoples, llaves de cierre y/o registro, émbolos, duchas, griferías, sifones, fugas, escapes de agua, etc) o instalaciones sanitarias (taconamiento de tuberías y desagües, etc), ajustes y/o cerramiento de ventanas, rosetas e interruptores; siempre y cuando sean solicitados por EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA a EL FIDEICOMITENTE dentro del periodo de garantía de funcionamiento de un (1) mes aquí previsto contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o no en él. Vencido este plazo, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) en cada caso en

MINUTA LEASING TORRE 4

17

particular hacer uso, de manera directa, de las garantías expedidas por los respectivos proveedores o fabricantes. El plazo de un (1) mes no se suspenderá por la falta de uso que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haga(n) del inmueble, entendiéndose que la atención por la garantía de funcionamiento expirará para EL FIDEICOMITENTE vencido el plazo de un (1) mes contado a partir de la entrega B) GARANTÍA HASTA 6 MESES. Esta garantía cubre goteras en techos, filtraciones en ventanas, puertas en vidrio y humedades en muros y techos; siempre y cuando sean solicitados por EL (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA a EL FIDEICOMITENTE dentro del periodo de garantía de funcionamiento de seis (6) meses aquí previsto contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o no en él. Para los efectos EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) hacer entrega del formato de reparaciones locativas, solicitando la atención de las humedades. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haga(n) del (de los) inmueble(s), entendiéndose que esta garantía expirará vencido el plazo de seis (6) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un adecuado mantenimiento del inmueble entregado por el Fideicomitente.

C) Garantía por 12 meses: EL FIDEICOMITENTE atenderá por una única vez defectos en la calidad de tabletas, enchapes y las fisuras que se presenten en pañetes y pinturas de techos y cielos rasos ocasionadas por asentamientos de la construcción. Dicha atención se efectuará por una sola vez a los doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá hacer entrega del formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haga(n) del (de los) inmueble(s), entendiéndose que esta garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un adecuado mantenimiento del inmueble entregado por el FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE advierte que dentro del periodo de garantía no se deben realizar acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble entregado por **EL FIDEICOMITENTE**, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **EL FIDEICOMITENTE** no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de transferencia, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble entregado por **EL FIDEICOMITENTE. PARÁGRAFO**

SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o sistema de citofonía virtual, por causa de los trabajos ejecutados por las empresas que presten los servicios por suscripción. **PARÁGRAFO TERCERO:** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. La reparación de las otorgado por **EL FIDEICOMITENTE**, pero estando vigente con el proveedor o fabricante correspondiente, la reparación deberá solicitarse de conformidad con lo previsto en el respectivo documento de garantía del producto manual de garantía o en el contrato correspondiente.-----

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.-----

PARÁGRAFO QUINTO: Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, **EL FIDEICOMITENTE** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de estas es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.-----

PARÁGRAFO SEXTO: Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.-----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE no responderá por el mal uso que se dé a los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por falta de mantenimiento que de **EL(LOS) LOCATARIO(S)** a canales, bajantes y demás elementos.-----

PARÁGRAFO OCTAVO: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL FIDEICOMITENTE** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.-----

DECIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con IKONSTRUIR S.A.S. con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, FIDUCIARIA BOGOTA S.A.,

MINUTA LEASING TORRE 4

19

no es constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 3 y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.-----

DÉCIMA CUARTA.- FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 3" y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.-----

DECIMA QUINTA: CLAUSULA DE Oponibilidad del Contrato de Fiduciaria: EL (LOS) BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA Y EL LOCATARIO declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia Mercantil de Administración constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. y sus modificaciones.

DÉCIMA SEXTA. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato, será[n] de cargo de **LOS LOCATARIOS** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con lo previsto en la ley.-----

MINUTA DE COMPRAVENTA

PRIMERO: ANTECEDENTES: (i) Que el día XXX de XXX de XXXX EL TRADENTE suscribió un contrato de promesa de compraventa con XXXXXXXXXXXXX identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXXXXX, en adelante EL LOCATARIO, sobre el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura; (ii) Que para financiar la adquisición del (de los) mencionado(s) inmueble(s) EL LOCATARIO solicitó al BANCO DAVIVIENDA S.A., en adelante EL COMPRADOR, la aprobación de una operación de leasing habitacional y para tales efectos le cedió su posición contractual en el citado contrato de promesa de compraventa, mediante documento de cesión, que junto con la promesa de compra venta se protocolizan con el presente instrumento. (iii) Que EL TRADENTE conoce y acepta que algunos de los derechos y obligaciones que le corresponden a EL COMPRADOR podrán ser ejercidos o cumplidos por éste o por EL LOCATARIO, de acuerdo con lo previsto en la presente escritura. (iv) Que no obstante lo anterior, EL LOCATARIO no es parte en el contrato de compraventa contenido en la presente escritura, y así lo entienden EL TRADENTE y EL COMPRADOR.

SEGUNDO: OBJETO. Que de acuerdo con lo anterior, mediante el presente y público instrumento EL TRADENTE transfiere a título de venta real y efectiva a favor de EL COMPRADOR, los derechos de dominio y posesión real y efectiva que posee y ejerce sobre el(los) inmueble(s) que a continuación se determina(n), junto con sus anexidades, mejoras, usos y costumbres, y cuyas áreas, linderos y demás especificaciones son los siguientes:

APARTAMENTO NÚMERO XXXX, PARQUEADERO(S) NÚMERO(S) XXXXXXXX Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO(S) NÚMERO(S) XXX, QUE HACEN PARTE DE LA TORRE 3 DEL " " CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - " - PROPIEDAD HORIZONTAL , ubicada en la CALLE CIENTO SESENTA Y SIETE "D" (167D) NÚMERO OCHO – CINCUENTA Y TRES (8-53) INTERIOR DOS de la ciudad de Bogotá D.C., cuya descripción, cabida, y linderos se mencionan a continuación:

[Incluir linderos Apartamento y Parqueadero]

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-XXXX

Parqueadero XXXXXXX. LOCALIZACIÓN:

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-XXXX

Parqueadero XXXXXXX. LOCALIZACIÓN:

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-XXXX

Al apartamento le corresponde el uso exclusivo del depósito número XXXX del EL CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA A-3 LINDEROS GENERALES: La TORRE 4 del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - " se encuentra construido sobre el predio de nombre lote 3 con un área de 3872,37 m2. linderos por el norte: partiendo del mojón b hasta el mojón 14 en línea recta, con una extensión de 23.92 mts, colinda con la cesión vía local calle 167d. por el oriente: del mojón 14 hasta el mojón 15, con una extensión de 80.46 mts, colinda con la cesión tipo a. por el sur: del mojón 15 hasta el mojón t en línea recta, con una extensión de 59.71 mts, colinda con el predio identificado con chip aaa0108jtko y matrícula inmobiliaria 050n00335536 y por el occidente: del mojón t hasta el mojón s en línea recta con una extensión de 5.21 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1; del mojón s hasta el mojón r en línea recta con una extensión de 5.07 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón r hasta el mojón n en línea recta con una extensión de 16.34 mts, colinda con el área útil de la etapa

MINUTA LEASING TORRE 4

2 denominada lote etapa a 1-2, del mojón u al mojón v en línea recta, con una extensión de 17.82 mts, colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote etapa a 1-2, del mojón v hasta el mojón k en línea recta, con una extensión de 7.01 mts, colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote etapa a 1-2, del mojón k hasta el mojón j en línea recta con una extensión de 0.60 mts, colinda con al área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojon j hasta el mojon i en línea recta con una extensión de 9.70 mts, colinda con un área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojon i hasta el mojón h en línea recta con una extensión de 9.80 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominado lote etapa a 1-1, del mojón h hasta el mojón g en línea recta con una extensión de 4.91 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojon g hasta el mojon f en línea recta con una extensión de 055 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón f hasta el mojon e en línea recta con una extensión de 11.58 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón e hasta el mojon D en línea recta con una extensión de 18.05 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón d hasta el mojón c en línea recta con una extensión de 36.06 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1 y del mojón c al mojón b, punto de partida y cierra polígono en línea recta con una extensión de 9.02 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1.

El(Los) inmueble(s) cuyo dominio aquí se transfiere se encuentra(n) identificados en el Registro Catastral con el(los) número(s) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y se halla(n) inscrito(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de cabida, ubicación y linderos hecha anteriormente, la venta aquí contenida se hace como cuerpo cierto y comprende la totalidad de las mejoras, usos, costumbres y servidumbres que legal o convencionalmente correspondan al(a los) bien(es) objeto de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Régimen de Propiedad Horizontal. El(los) inmueble(s) objeto de la presente venta forma(n) parte del del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167", sometido al régimen de propiedad horizontal y su reglamento está contenido en la escritura pública número dos mil seiscientos noventa y tres (2693) de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Sesenta y siete (67) del Círculo de Bogotá, posteriormente se realiza la reforma debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841055, contenido en la Escritura Pública número cero ciento setenta y dos (0172) de fecha cuatro (4) de febrero (2) de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá donde se incorpora la TORRE 2 a la del PROYECTO, Y en la ADICIÓN debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20913629 contenido en la Escritura Pública número mil novecientos cincuenta y cuatro (1954) de fecha cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la

Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá donde se incorpora la TORRE 3 al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167". EL COMPRADOR, queda en todo sujeto a dicho régimen y por consiguiente, además del dominio individual sobre los bienes privados, adquiere derechos sobre el (los) bien(es) de propiedad común de que trata el mencionado Reglamento de Propiedad Horizontal, en los porcentajes en él indicados y está obligada al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados dentro del mismo.

PARÁGRAFO TERCERO: Con la firma de la presente escritura las partes de común acuerdo dejan sin efecto alguno cualquier documento, tales como promesas, otro sí a las mismas, etc, que se haya firmado con anterioridad entre las partes. Cualquier diferencia que se presente en la interpretación de este contrato se resolverá única y exclusivamente de conformidad a las cláusulas pactadas en este instrumento y en las normas del Código civil, del Código de Comercio y en la legislación vigente aplicable.

TERCERO: TRADICIÓN LA TRADENTE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. quién adquirió los inmuebles en mayor extensión de la siguiente manera:

1.) El predio en el cual se construyó el Conjunto, identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20083586, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá fue adquirido por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera y administradora FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ así: A.) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20083586 fue adquirido en virtud de la transferencia a título de fiducia mercantil realizada por ORLANDO HERNANDEZ HERNANDEZ E ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S., según consta en la Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6299) otorgada el veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) ante la Notaría treinta y siete (37) de Bogotá. _____

2.) El Predio identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se desengloba según Resolución 15-4-1041 de fecha veintisiete (27) de Julio (07) de 2.015 expedida por la curaduría urbana número cuatro de la ciudad de Bogotá, según consta en la Escritura Pública número mil trescientos ochenta y uno (1381) otorgada el veinticinco (25) de Mayo de dos mil dieciocho (2018) ante la Notaría sesenta y siete (67) de Bogotá. Con base a este desenglobe se abrieron las siguientes matrículas: 50N-20833585 cesión vía local, 50N-20833586 cesión tipo A, 50N-20833587 Súper lote A y 50N-20833588 Súper lote B.

3.) El Predio identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20833587 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se desengloba e individualizo en cada una de las cuatro (4) etapas o lotes que conforman el Súper Lote A según el Régimen de etapas definido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, según consta en la Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) otorgada el

5A

MINUTA LEASING TORRE 4

23

quince (15) de Agosto (08) de dos mil dieciocho (2018) ante la Notaría sesenta y siete (67) de Bogotá. Con base a este desglose se abrieron las siguientes matrículas : 50N-20841054 para el lote de nombre "ETAPA 1- DENOMINADO LOTE ETAPA A 1-1" , 50N-20841055 para el lote de nombre "ETAPA 2 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 1-2", 50N-20841056 para el lote de nombre "ETAPA 3 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 3" y 50N-20841057 para el lote de nombre "ETAPA 4 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 4".

4) Que mediante la escritura pública número 3593 de OCTUBRE 31 de 2022 de la notaría 31 de Bogotá se realizó LA ESCRITURA DE ENGLOBE LOTE 3 con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20913629 resultante de los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841056 denominado Etapa A3 y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841057 denominado Etapa A 4.

5.) Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas por parte del FIDEICOMITENTE en su calidad de GERENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO quien las construyó en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana Cuatro de Bogotá y con sujeción a la APROBACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 3 mediante ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-21-1139 de fecha de expedida 16 de junio de 2021 por la CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO (1) Y esta es modificada POR ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-23 0223 en fecha DE EJECUCIÓN 17 DE ENERO DE 2023, mediante radicación 11001-1-22-1790 expedida por la CURADURIA NÚMERO UNO (1) mediante la cual el proyecto cuenta con 126 unidades funcionales POSTERIORMENTE se realiza la APROBACIÓN CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3, Mediante Acto administrativo 11001-1-23-0923 de fecha 14 de febrero de 2023 expedida por la CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO (1), se aprueban los planos de alindera miento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" ETAPA A-3", de Bogotá D.C., y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas. Adicionado fue sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública número 1954 del 05 de julio de 2023 otorgada en la notaría 31 de Bogotá

CUARTO: SANEAMIENTO. EL TRADENTE garantiza que el(los) inmueble(s) cuyo dominio aquí transfiere es(son) de su exclusiva propiedad y posesión, que no lo(s) ha enajenado o prometido en venta por acto anterior al presente y que el(los) mismo(s) se halla(n) libre(s) de embargo, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública y/o documento privado, patrimonio de familia inembargable y en general de gravámenes de cualquier naturaleza que limiten su dominio, goce o disposición. En todo caso EL TRADENTE , responderá por el saneamiento de lo vendido en los casos previstos en la Ley.

QUINTO. EL TRADENTE se obliga a entregar a paz y salvo el(los) inmueble(s) por todo concepto incluyendo, entre otros, impuestos, valorizaciones, tasas, contribuciones, servicios públicos y administración.

SEXTO. VALOR DE LA VENTA Y FORMA DE PAGO.- El precio de la presente compraventa corresponde a la suma de _____ (\$ _____) MONEDA CORRIENTE, los cuales serán pagados a EL TRADENTE así: a) la suma de _____ (\$ _____) MONEDA CORRIENTE, que EL TRADENTE declara haber recibido a entera satisfacción directamente de EL LOCATARIO y b) el saldo, es decir la suma de _____ (\$ _____) MONEDA CORRIENTE, lo pagará EL COMPRADOR cuando reciba copia de la presente escritura de compraventa, debidamente registrada, junto con un certificado de libertad del (de los) inmueble(s) donde conste dicho registro, que el(los) inmueble(s) se encuentra(n) libre(s) de todo gravamen, embargo, etc., y que EL COMPRADOR es el nuevo propietario del (de los) mismo(s); adicionalmente, que se cumplan todos los demás requisitos exigidos por EL COMPRADOR, entre los que se encuentra el acta de entrega material del (de los) inmueble(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago pactada LAS PARTES renuncian expresamente a la condición resolutoria derivada de esta y otorgan el presente título firme e irrevocable.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para dar cumplimiento al artículo 90 del Estatuto Tributario, LA COMPRADORA y EL(LA) LOCATARIO(A) previamente manifiestan lo siguiente: Que el

Banco Davivienda actúa en calidad de COMPRADORA a solicitud del LOCATARIO(A), teniendo en cuenta que el Banco Davivienda y EL(LA) LOCATARIO(A) firmaron el contrato de leasing No. (xxxxx), con base en la información recibida de EL(LA) LOCATARIO(A), la promesa de compraventa o el contrato de vinculación conocido por el Banco. En virtud de lo anterior, LA TRADENTE A, LA COMPRADORA Y EL(LA) LOCATARIO(A) declaran bajo la gravedad de juramento, lo siguiente: 1) Que conocen todas las condiciones del negocio jurídico contenidas en este instrumento público 2) Que el precio de la venta incluida en la presente escritura publica es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente 3. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.

SÉPTIMO. ENTREGA.EL TRADENTE hará la entrega real y material del (de los) inmueble(s) objeto de este contrato al LOCATARIO, en representación del COMPRADOR, junto con todas las costumbres, usos y servidumbres que legal o convencionalmente le corresponden. En todo caso, la fecha de entrega será la que conste en el acta de entrega. **PARAGRAFO:** No obstante la fecha pactada en la presente cláusula para la entrega del inmueble, LAS PARTES manifiestan que renuncian expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha entrega y otorgan el presente título firme e irrevocable.

OCTAVO. IMPUESTOS. Los impuestos, tasas, contribuciones (incluida la plusvalía), valorizaciones y servicios públicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica) causados en relación con el(los) inmueble(s) que aquí se enajena(n) es(son) de cargo exclusivo de EL TRADENTE hasta la fecha en que se lleve a cabo de entrega real y material del (de los) inmueble(s) objeto del presente instrumento, momento a partir del cual corresponderán al LOCATARIO, en virtud del Contrato de leasing suscrito con el EL COMPRADOR.

MINUTA LEASING TORRE 4

25

NOVENO. EXPENSAS. Los gastos notariales causados en razón del otorgamiento de esta escritura pública, son de cargo del LOCATARIO y el TRADENTE por partes iguales. Los gastos por beneficencia y registro serán por cuenta de EL LOCATARIO, en virtud de la operación de leasing habitacional referida en los antecedentes de la presente escritura y la retención en la fuente estará a cargo de EL TRADENTE.

Presente (i) El patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., representado por ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.424.548, quien obra en actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., Sociedad Anónima de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el poder especial conferido y el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se protocoliza, entidad que única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., identificado con NIT. 830.055.897-7, actuando bajo instrucción del FIDEICOMITENTE, quien la ratifica al comparecer a este mismo acto, y quien en adelante y para efectos de este documento se denominará la TRADENTE, y (ii) ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.424.548, actuando como Gerente y Representante Legal de IKONSTRUIR S.A.S., sociedad legalmente constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016) debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02055203 del libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 900.382.780-1, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará como el FIDEICOMITENTE

PRIMERO: Que para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación del BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT. 860.034.313-7, establecimiento de crédito con existencia legal y domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., en su condición de MARIO POSADA GARCÍA PEÑA, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con la Cédula de Ciudadanía 80.419.089, expedida en Usaquén, quien actúa en su condición de apoderado general del BANCO DAVIVIENDA S.A., Nit. 860.034.313-7, sociedad con domicilio principal en Bogotá, D.C., constituida según escritura pública número tres mil ochocientos noventa y dos (3.892) de octubre diecinueve (19) de mil novecientos setenta y dos (1972), otorgada por la Notaría catorce (14) del Círculo de Bogotá, convertido en Banco Comercial con su actual denominación por Escritura número tres mil ochocientos noventa (3.890) del

veinticinco (25) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá, D.C., lo que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria y la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con la presente Escritura, poder otorgado mediante escritura pública número mil quinientos treinta (1.530) del once (11) de febrero de dos mil catorce (2014), otorgada por la Notaría veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, documentos que presenta para su protocolización con el presente Instrumento.

SEGUNDO: Que en la condición antes mencionada, acepta la presente escritura pública y la venta que por medio de ésta se hace, así como todas las declaraciones y estipulaciones que la misma contiene.

TERCERO: Que por esta escritura se ha dado cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.

MINUTA CONTADO TORRE 4

1

PRIMERA ACTO

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

Comparecieron: (i) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, identificado con la Cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXX, domiciliado en la ciudad de Bogotá, de estado civil XXXXXXXXXXXXXX, quien actúa en nombre propio, quien en adelante y para efectos de este documento se denominará el(los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA**, (ii) El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, representado por **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **80.503.834**, quien obra en su calidad de Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, Sociedad Anónima de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Once (11) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el poder especial conferido y el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se protocoliza, entidad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, identificado con NIT. 830.055.897-7, actuando bajo instrucción del FIDEICOMITENTE, quien la ratifica al comparecer a este mismo acto, y quien en adelante y para efectos de este documento se denominará la **TRADENTE**, y (iii) **ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **80.424.548** expedida en Usaquén, actuando como Gerente y Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016) debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02055203 del libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 900.928.512-8, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará como el **FIDEICOMITENTE**, quien mediante el presente documento procede a efectuar la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil de unos bienes inmuebles, previas las siguientes:—

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Que mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría número treinta y siete (37) del Circuito Notarial de Bogotá, el señor **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** y la sociedad **ICEIN INGENIEROS**

CONSTRUCTORES S.A.S. celebraron en calidad de **FIDEICOMITENTES** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-61245** que dio origen al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**

SEGUNDA.- Que mediante documento privado de fecha siete (7) de julio de dos mil dieciséis (2016), la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE No. 2-1-64206**, en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ**.

TERCERA.- Que mediante documento privado de fecha primero (1) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el señor **ORLANDO HERNANDEZ HERNÁNDEZ** (quien efectuó cesión parcial de su participación como fideicomitente) y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** (quien efectuó cesión total de su participación como fideicomitente), en calidad de **CEDENTES** celebraron la cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **LOS CESIONARIOS: CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando en ese momento como **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, las siguientes personas: **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ, ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO**.

CUARTA.- Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** celebraron con la **FIDUCIARIA** el **Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, en virtud del cual se modificó la cláusula de definiciones de **LOS FIDEICOMITENTES** adaptando la participación surgida con ocasión a la cesión de posición contractual de Fideicomitente indicada en el antecedente 1.4 anterior, se modificó la cláusula 4.1 correspondiente al Objeto, facultando a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, para suscribir los documentos de Cesión de Zonas gratuitas al Distrito Capital y de desenglobe del bien inmueble Fideicomitado.

QUINTA.- Que mediante documento privado de fecha (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el **Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA -MEJORAS**, con el fin de regular en el mismo, la **ETAPA DOS (2) del PROYECTO inmobiliario CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1** (antes denominado **IKONA 167 CONJUNTO A**)

SEXTA.- Que mediante documento privado de fecha ocho (8) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), los

FIDEICOMITENTES del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, celebraron con la **FIDUCIARIA** el **Otrosí No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA – PARQUEO**, en virtud del cual se modificaron las siguientes cláusulas: (i) El numeral 4 correspondiente a las **DEFINICIONES** de **"INMUEBLE o INMUEBLES"** señalando los inmuebles que actualmente hacen parte del patrimonio autónomo; (ii) La cláusula 4.1 correspondiente al **"OBJETO"** facultando al **FIDEICOMISO** a realizar la restitución de los **INMUEBLES** que no van a ser parte del **PROYECTO** a los Fideicomisos que a futuro constituyan los **FIDEICOMITENTES** con la **FIDUCIARIA** y ampliado el término de duración para la integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ**, a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); (iii) Subnumeral 4 de la cláusula 8.3 correspondiente a las **"OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA"** derivada de la instrucción de restitución de los **INMUEBLES** a los Fideicomisos futuros; y finalmente (iv) ampliación del término de duración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

SÉPTIMA.- Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el **Otrosí No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MEJORAS** con el fin de: (i) Prorrogar el término de integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); y (ii) Establecer que el proyecto será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50N-20841054** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.

OCTAVA.- Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), los señores **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNANDEZ**, **CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ**, **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, **CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO**, **CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO** y **DANIEL HERNANDEZ PARAMO** en calidad de **CEDENTES** celebraron cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **EL CESIONARIO: IKONSTRUIR S.A.S.**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando desde ese momento como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**

NOVENA.- Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con la **FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 3 de MODIFICACION INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA de PARQUEO** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A** vinculando a la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR**, documento en virtud del cual se integraron los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A** y

FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ, (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**).

DÉCIMA.- Que mediante comunicación de fecha (2) de enero de dos mil diecinueve (2019) la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** celebró en calidad de **CEDENTE** una cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **EL CESIONARIO IKONSTRUIR S.A.S.** suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA DE INTEGRACIÓN**, quedando desde ese momento como único **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**

DÉCIMA PRIMERA.- Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con la **FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 4 de MODIFICACION INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, el cual tiene como objeto el siguiente:

“(...)

6.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. El presente Contrato Regula la Etapa Preoperativa y Operativa correspondiente a la Etapa II.
2. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841054** y **50N-20841055** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales fueron transferidos al presente **FIDEICOMISO** conforme los **ANTECEDENTES** del presente documento y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, entregarle a título de comodato precario los **INMUEBLES**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitados.
4. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - A. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - B. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorgan las entidades financieras
 - C. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
 - D. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
5. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado “Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación”.
6. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.

MINUTA CONTADO TORRE 4

5

7. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** indiquen para el desarrollo del **PROYECTO**.
8. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
9. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutará **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito. (...)”

DÉCIMA SEGUNDA.- Que mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo de dos mil veinte (2020) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 5** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** con el objeto de regular la etapa preoperativa y operativa de la **ETAPA TRES** del **PROYECTO**.

DÉCIMA TERCERA.- Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 6** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** con el objeto de aclarar los siguientes puntos: 1). Que el título en que se transfieren las unidades de dominio privado resultantes del **PROYECTO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** es a título de **BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** y 2). Aclarar el porcentaje correspondiente a la pena por retiro de la **ETAPA TRES** del **PROYECTO**.

DÉCIMA CUARTA.- Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021), el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 7** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** con el objeto de regular la composición del **PROYECTO** y el beneficio a favor del beneficiario de giro contractual.

DÉCIMA QUINTA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022), **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ NO. 8** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, con la finalidad de (i) incluir el mandato de facturación; (ii) señalar que lo estipulado en el **Otrosí No. 7** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en cuanto a la inclusión de la figura del **BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL** ya no tendrá validez; (iii) incluir las solicitudes del **FINANCIADOR**; (iv) incluir la **ETAPA A4 – TORRE 4**. Así mismo, se aclaró que la **ETAPA TRES (3)** que había sido incluida mediante el **Otrosí No.1**, y a partir del **Otrosí No. 7** se denomina la **ETAPA A3**.

DÉCIMA SEIS: Que mediante documento privado de cuatro (4) de octubre de dos mil veintidós (2022) **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ NO. 9** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, con el propósito de modificar el numeral 5.2.5. de la **CLÁUSULA QUINTA** correspondiente al **COMODATO**, regulando que la tenencia de los inmuebles

identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20843486, 50N-20843314, 50N-20879903, 50N-20879914, 50N-20879998, 50N-20880001 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales surgieron como resultado, de la constitución del reglamento de propiedad horizontal a través de Escritura Pública No. 2693 del cuatro (04) de octubre de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría sesenta y siete de Bogotá D.C., el cual fue reformado y aclarado mediante Escrituras Públicas No. 172 del cuatro (04) de febrero de dos mil veintiuno (2021) y No. 2132 del diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría treinta y uno de Bogotá D. C., los cuales han estado a cargo del **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** facultándolo a efectos de que pueda usufructuarlos por su cuenta y riesgo.

DÉCIMA SÉPTIMA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara (n) conocer y aceptar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1-82254** suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, y las modificaciones aquí enunciadas.

DÉCIMA OCTAVA.- Que la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** (de ahora en adelante **EL FIDEICOMITENTE**) tiene planificado el desarrollo del **PROYECTO** denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**, el cual comprende tres etapas así: La Primera Etapa (ETAPA A1-1) consta de doscientos veintiocho (228) apartamentos, de los cuales ciento treinta y siete apartamentos (137) son de la TORRE 1 y Noventa y un (91) apartamentos son de la TORRE 2. La Segunda Etapa (ETAPA 2) consta de ciento veintiséis (126) apartamentos todos correspondientes a la TORRE 3. La Tercera Etapa (ETAPA A4) es una FUTURA ETAPA en la que se tiene prevista la construcción de la TORRE 4.

En la Primera Etapa del **PROYECTO** denominada ETAPA A1-1 se construyó: i) La TORRE 1 sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054 y ii) La TORRE 2 sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841055.

En la Segunda Etapa del **PROYECTO** denominada ETAPA A3 se adelanta la construcción de la TORRE 3 sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841056.

La Tercera Etapa del **PROYECTO** denominada ETAPA A4 es una FUTURA ETAPA destinada para el desarrollo de la TORRE 4, cuya construcción se adelantará sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841057; de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

DÉCIMA NOVENA Que mediante la escritura pública número 4453 de DICIEMBRE 05 de 2022 de la notaría 31 de Bogotá se realizó la REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - PROPIEDAD HORIZONTAL INSCRIPCIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA A FAVOR DE ENEL COLOMBIA S.A ESP

VIGESIMA Que mediante la escritura pública número 3593 de OCTUBRE 31 de 2022 de la notaría 31 de Bogotá se realizó LA ESCRITURA DE ENGLOBE LOTE 3 con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20913629 resultante de los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841056 denominado Etapa A3 y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841057 denominado Etapa A 4.

MINUTA CONTADO TORRE 4

7

VIGESIMA PRIMERA Que mediante la Escritura Pública número mil novecientos cincuenta y cuatro (1954) de fecha cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá se realizó donde se incorpora la TORRE 3 al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20913629 en mayor extensión.

VIGESIMA SEGUNDA Que mediante la Escritura Pública número mil XXX (XX) de fecha XX (XX) de XXX de dos mil veiseis (2026) otorgada en la Notaría xxxx (xx) del Círculo de Bogotá se realizó donde se incorpora la TORRE 4 al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20913629 en mayor extensión.

VIGESIMA TERCERA.- Que en consecuencia por el presente Instrumento, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** procede a transferir el derecho de dominio y la posesión sobre los inmuebles objeto del presente instrumento público, en calidad de tradente propietario fiduciario.-----

VIGESIMA CUARTA Ni **FIDUBOGOTA S.A.** ni el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, en desarrollo del contrato de fiducia mercantil mencionado, en ningún momento obran como Gerentes del Conjunto, ni Constructores, ni Comercializadores, ni Interventores, toda vez que de conformidad con EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**, en su calidad de FIDEICOMITENTE adelanta por su cuenta y riesgo, bajo su responsabilidad administrativa, técnica, financiera, jurídica el **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**.-----

VIGESIMA QUINTA El(los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA**, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en el citado **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por la suscripción de la Carta de Designación de Beneficiario de Área junto con el FIDEICOMITENTE, la cual se cumple respecto de la unidad inmobiliaria que se transfiere a título de beneficio en fiducia mercantil por este instrumento público por el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, titular del dominio del inmueble sobre el cual recae este contrato.-----

Con base en las consideraciones anteriormente expuestas, se otorga el presente contrato de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, contenido en las siguientes:-----

CLAUSULAS:

PRIMERA.- TRANSFERENCIA: La **TRADENTE** en calidad de Propietario Fiduciario, realiza la

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL al(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el derecho de dominio y la posesión real y material sobre los siguientes bienes inmuebles:—

APARTAMENTO NÚMERO XXXX, PARQUEADERO(S) NÚMERO(S) XXXXXXXX Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO(S) NÚMERO(S) XXX, QUE HACEN PARTE DE LA TORRE4 DEL " CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - " - PROPIEDAD HORIZONTAL , ubicada en la CALLE CIENTO SESENTA Y SIETE "D" (167D) NÚMERO OCHO – CINCUENTA Y TRES (8-53) INTERIOR DOS de la ciudad de Bogotá D.C., cuya descripción, cabida, y linderos se mencionan a continuación:

[Incluir linderos Apartamento y Parqueadero]

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. **50N-XXXX**

Parqueadero XXXXXXX. LOCALIZACIÓN:

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. **50N-XXXXXX** y la Cédula Catastral número **0XXXXXXXXXX EN MAYOR EXTENSIÓN 50N-XXXX**

Parqueadero XXXXXXX. LOCALIZACIÓN:

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. **50N-XXXX**

Al apartamento le corresponde el uso exclusivo del depósito número **XXXX** del **EL CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 4 LINDEROS GENERALES:** La TORRE 4 del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - se encuentra construido sobre el predio de nombre lote 3 con un área de 3872,37 m2..linderos por el norte: partiendo del mojón b hasta el mojón 14 en línea recta, con una extensión de 23.92 mts, colinda con la cesión vía local calle 167d. por el oriente: del mojón 14 hasta el mojón 15, con una extensión de 80.46 mts, colinda con la cesión tipo a. por el sur: del mojón 15 hasta el mojón t en línea recta, con una extensión de 59.71 mts, colinda con el predio identificado con chip aaa0108jtkc y matrícula inmobiliaria 050n00335536 y por el occidente: del mojón t hasta el mojón s en línea recta con una extensión de 5.21 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1; del mojón s hasta el mojón r en línea recta con una extensión de 5.07 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón r hasta el mojón n en línea recta con una extensión de 16.34 mts, colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote etapa a 1-2; del mojón u al mojón v en línea recta, con una extensión de 17.82 mts, colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote etapa a 1-2, del mojón v hasta el mojón k en línea recta, con una extensión de 7.01 mts, colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote etapa a 1-2. del mojón k hasta el mojón j en línea recta con una extensión de 0.60 mts, colinda con al área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. del mojon j hasta el mojon i en línea recta con una extensión de 9.70 mts, colinda con un área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. del mojon i hasta el mojón h en línea recta con una extensión de 9.80 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominado lote etapa a 1-1. del mojón h hasta el mojón g en línea recta con una extensión de 4.91 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. del mojon g hasta el mojon f en línea recta con una extensión de 965 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. del mojón f hasta el mojon e en línea recta con una extensión de 11.58 mts.

MINUTA CONTADO TORRE 4

colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. del mojón e hasta el mojon D en línea recta con una extensión de 18.05 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1. del mojón d hasta el mojón c en línea recta con una extensión de 36.06 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1 y del mojón c al mojón b, punto de partida y cierra poligono en línea recta con una extensión de 9.02 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1.

PARÁGRAFO PRIMERO Coeficiente de Copropiedad: A las unidades privadas transferidas les corresponde el siguiente coeficiente de copropiedad sobre los Bienes Comunes del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA " : Al APARTAMENTO NÚMERO XXXX un Coeficiente de Copropiedad de XXXXXXXXXX por ciento (XXX%) y al PARQUEADERO XXXXX un Coeficiente de Copropiedad de XXXXX por ciento (XXX%).-----

PARÁGRAFO SEGUNDO. No obstante la cabida y linderos anotados, el[los] inmueble[s] se transfieren como cuerpo cierto y en ella quedan comprendidas todas las anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres que legalmente le correspondan. -----

PARÁGRAFO TERCERO. El[los] apartamento[s] materia de este contrato se destinará[n] específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente lo cual el(los) BENEFICIARIO(S) DE AREA declaran conocer y aceptar.-----

PARÁGRAFO CUARTO.- EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda y las zonas comunes y las dependencias que les entrega el FIDEICOMITENTE, y que se presentan para su protocolización con este instrumento.-----

PARÁGRAFO QUINTO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que identificó (aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal del (los) inmueble(s) objeto de este contrato y del conjunto al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados.-----

Las ilustraciones presentadas en los planos correspondientes a los apartamentos y/o el conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados de el (los) inmueble(s) objeto de contrato.-----

PARÁGRAFO SEXTO.- EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad

horizontal del proyecto y los contratos de vinculación y escritura de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil que suscriben las partes. Así mismo, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el área de la unidad ofrecida a través de los distintos medios publicitarios corresponde al área total construida y no al área privada cubierta. _____

SEGUNDA.- REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **"CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167"**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en los términos de la Ley. El Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto está contenido en la Escritura Pública número dos mil seiscientos noventa y tres (2693) de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Sesenta y siete (57) del Círculo de Bogotá D.C., aclarado y reformado mediante, posteriormente se realiza la escritura pública número reforma debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841055, contenido en la Escritura Pública número cero ciento setenta y dos (0172) de fecha cuatro (4) de febrero (2) de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá donde se incorpora la TORRE 2 a la ETAPA A1-1 del PROYECTO, aclarado mediante la escritura pública número dos mil ciento treinta y dos (2.132) del diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021) otorgada, Y en la Notaría Treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá D.C., reformado mediante la escritura pública la de ADICION debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20913629 contenido en la Escritura Pública número mil novecientos cincuenta y cuatro (1954) de fecha cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá donde se incorpora la TORRE 3 al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167", el cual el(los) BENEFICIARIO(S) DE AREA declara(n) conocer, comprender y aceptar. POSTERIORMENTE (SE ADICIONA TODO EL TEMA DE TORRE 4 LICENCIAMIENTO)

TERCERA. TRADICION. LA FIDUCIARIA actuando única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** es actualmente propietaria de los inmuebles que conforman la TORRE 3 del **"CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167"**, por haberlos adquirido así: _____

1.) El predio en el cual se construyó el Conjunto, identificado con la matrícula inmobiliaria número **50N-20083586**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá fue adquirido por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera y administradora **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ** así: A.) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **50N-20083586** fue adquirido en virtud de la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil realizada por **ORLANDO HERNANDEZ HERNANDEZ E ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.**, según consta en la Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6299) otorgada el veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) ante la Notaría treinta y siete (37) de Bogotá.

2.) El Predio identificado con matrícula inmobiliaria **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se desengloba según **Resolución 15-4-1041** de fecha veintisiete (27) de Julio (07) de 2.015

MINUTA CONTADO TORRE 4

11

expedida por la curaduría urbana número cuatro (4) de la ciudad de Bogotá, según consta en la Escritura Pública número mil trescientos ochenta y uno (1381) otorgada el veinticinco (25) de Mayo de dos mil dieciocho (2018) ante la Notaría sesenta y siete (67) de Bogotá. Con base a este desglose se abrieron las siguientes matrículas: **50N-20833585** cesión vía local, **50N-20833586** cesión tipo A, **50N-20833587** Súper lote A y **50N-20833588** Súper lote B.

3.) El Predio identificado con matrícula inmobiliaria **50N-20833587** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se desglosó e individualizó en cada una de las cuatro (4) etapas o lotes que conforman el Súper Lote A según el Régimen de etapas definido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, según consta en la Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) otorgada el quince (15) de Agosto (08) de dos mil dieciocho (2018) ante la Notaría sesenta y siete (67) de Bogotá. Con base a este desglose se abrieron las siguientes matrículas : para la primera etapa (ETAPA A 1-1) consta de los lotes **50N-20841054** - cuyo nombre es "ETAPA 1 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 1-1" y **50N-20841055** cuyo nombre es "ETAPA 2 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 1-2"; para la segunda etapa (ETAPA A3) consta del lote **50N-20841056** cuyo nombre es "ETAPA TRES - DENOMINADO LOTE ETAPA A 3"; y la etapa 4 (ETAPA A4) consta del lote **50N-20841057** cuyo nombre es "ETAPA 4 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 4".

4) Que mediante la escritura pública número 3593 de OCTUBRE 31 de 2022 de la notaría 31 de Bogotá se realizó LA ESCRITURA DE ENGLOBE LOTE 3 con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20913629** resultante de los folios de matrícula inmobiliaria No. **50N-20841056** denominado Etapa A3 y el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20841057** denominado Etapa A 4.

5.) Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas por parte del FIDEICOMITENTE en su calidad de GERENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO quien las construyó en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana Cuatro de Bogotá y con sujeción a la APROBACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 3 mediante ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-21-1139 de fecha de expedida 16 de junio de 2021 por la CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO (1) Y esta es modificada POR ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-23 0223 en fecha DE EJECUCIÓN 17 DE ENERO DE 2023, mediante radicación 11001-1-22-1790 expedida por la CURADURIA NÚMERO UNO (1) mediante la cual el proyecto cuenta con 126 unidades funcionales POSTERIORMENTE se realiza la APROBACIÓN CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3, Mediante Acto administrativo 11001-1-23-0923 de fecha 14 de febrero de 2023 expedida por la CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO (1), se aprueban los planos de alindera miento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" ETAPA A-3", de Bogotá D.C., y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas.

APROBACIÓN CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 4.

PARÁGRAFO. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. comparece en este instrumento público actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., por lo cual no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE.-----

CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El FIDEICOMITENTE garantiza que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. no ha enajenado a ninguna persona el[los] inmueble[s] que transfiere por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él[los]. Por su parte, el FIDEICOMITENTE declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, hipotecas, 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 encuentra[n] sometido[s] el[los] inmueble[s] conforme se indicó y de una hipoteca en mayor extensión que constituyó a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A. como consta en la escritura pública número dos mil ciento cincuenta y cuatro (2154) de fecha ocho (08) de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría Treinta y siete (37) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., registrada al Folio de matrícula Inmobiliaria N° 50N-20083586 y demás correspondientes de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., la cual será cancelada parcialmente en este mismo instrumento público. En todo caso, el FIDEICOMITENTE en su calidad de GERENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 del Código de Civil por vicios de evicción y redhibitorios del lote donde se levanta la construcción del Proyecto y por vicios de las construcciones en él levantadas.-----

QUINTA. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato, será[n] de cargo del(los) BENEFICIARIO(S) DE AREA todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con lo previsto en la ley.-----

SEXTA.- VALOR DEL CONTRATO.- El valor de la presente transferencia, corresponde a la suma de
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXXXXXXX
 M/CTE).-----

PARÁGRAFO PRIMERO.- FORMA DE APORTE: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA ha(n) aportando al FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. el valor de la transferencia, en la siguiente forma: -----

A.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXXXXXXX), que el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. declara recibidos a satisfacción en la fecha de firma del presente instrumento. -----

B.) El saldo o sea la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXXXXXXX), con el producto de los dineros un crédito hipotecario para vivienda que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA han gestionado ante el BANCO DAVIVIENDA S.A. 860.034.313-7 (en adelante la ENTIDAD FINANCIERA), que le fue aprobado a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por BANCO

DAVIVIENDA S.A. y que garantizará a dicha entidad con la primera copia constitución de la escritura.
HIPOTECA

ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTÍA, que se otorgará en este mismo instrumento.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la forma de aporte pactada, las partes renuncian expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la forma de aporte y en consecuencia, la presente escritura se otorga de manera firme e irresoluble.-----

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMISO en calidad de TRADENTE propietario fiduciario, EL FIDEICOMITENTE responsable de la construcción y EL BENEFICIARIO DE AREA declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).

PARÁGRAFO CUARTO: Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto."

SÉPTIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Edificio y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo del(los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia de el[los] inmueble[s].-----

PARÁGRAFO PRIMERO. La instalación de la línea telefónica para el[los] inmueble[s] y su aparato corre por cuenta exclusiva del(los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. En ningún caso el FIDEICOMITENTE será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono. -----

PARÁGRAFO TERCERO. El FIDEICOMITENTE entrega el[los] inmueble[s] objeto de este contrato dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas, energía y cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto, alcantarillado y energía. -----**PARÁGRAFO CUARTO:** El FIDEICOMITENTE, 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 AREA** 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. _____

OCTAVA. ENTREGA. La entrega real y material de los inmuebles[s] objeto del presente contrato se realizará por parte del **FIDEICOMITENTE** el día **XXXXXXXXXX** de **XXXXX**, a las **XXXXXXXXXXXX**, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble. _____

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo fuerza mayor o caso fortuito, este(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de el(los) inmueble(s) quedarán a disposición de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE** o donde éste le señale. _____

PARÁGRAFO TERCERO: Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega, se considerarán como fuerza mayor entre otros hechos tales como: falta de suministro oportuno de materiales de construcción por escasez en el mercado, situaciones similares como, hechos de la naturaleza y otros hechos que se puedan considerar como fuerza mayor o caso fortuito. _____

PARÁGRAFO CUARTO: El **FIDEICOMITENTE** hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 -**, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. _____

NOVENA. GASTOS. Los derechos notariales por la transferencia que se originen en el otorgamiento de la presente escritura pública serán asumidos en un cincuenta por ciento [50 %] por el **FIDEICOMITENTE** y en un cincuenta por ciento [50 %] por el(los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA**. El Impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro Los demás derechos notariales, así como los gastos de tesorería y registro de la presente escritura pública serán asumidos exclusivamente por el(los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA**. El Impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro Los gastos notariales y de registro derivados del otorgamiento de la hipoteca que llegare(n) a otorgar **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, serán asumidos en su totalidad por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**

DÉCIMA.- PERMISO DE VENTAS: La Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá concedió permiso para enajenar las unidades de vivienda que conforman la torre 3 del **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 -**, mediante la Radicación de documento número 400020210289 de fecha 25 de Noviembre de 2021 y con respuesta en Radicación número Rad: 2-2022-4648 de fecha 03 Febrero 2022 tres (3) de febrero dos mil veintidós (2022). _____

DECIMA PRIMERA. DESENGLOBE CATASTRAL. El **FIDEICOMITENTE** se compromete a radicar los documentos exigidos para obtener el desenglobe catastral de los inmuebles aquí transferidos que hacen parte de la TORRE 3 del **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**, dentro de los sesenta (60) días hábiles

siguientes a la Transferencia del último inmueble del mencionado Proyecto. _____

DECIMA SEGUNDA: GARANTIAS. El FIDEICOMITENTE, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda transferidas a título de beneficio en fiducia mercantil del conjunto, se basará en la siguiente distinción

1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega del inmueble todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del mismo, para que EL FIDEICOMITENTE realice los ajustes a que haya lugar. Defectos en la apariencia tales como rayones, desportillamientos, manchas, ondulaciones, decoloraciones etc., en techos, muros, enchapes, piso laminado, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guardaescobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en *quartzstone* y mármol y cualquier otro tipo de acabado, solamente serán atendidos si estos quedan registrados en el inventario de entrega. _____

2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. Respecto a este tipo de daños, operan tres garantías: A) Garantía hasta primer mes. Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega, se cubren los elementos que presentan mal funcionamiento, defectos de fabricación o instalación y que no estén cubiertos por garantía directa de fábrica o del proveedor. Así se atenderá el inadecuado funcionamiento de: muebles en madera, puerta de ingreso, puertas de alcoba, puertas de baños y carpintería de closets, griferías, aparatos sanitarios, cerraduras, instalaciones eléctricas (como producto de cortos en rosetas, balas, tomas de TV, tomas de teléfono), instalaciones hidráulicas (acoples, llaves de cierre y/o registro, émbolos, duchas, griferías sifones, fugas, escapes de agua, etc) o instalaciones sanitarias (taponamiento de tuberías y desagües, etc), ajustes y/o cerramiento de ventanas, rosetas e interruptores; siempre y cuando sean solicitados por EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA a EL FIDEICOMITENTE dentro del periodo de garantía de funcionamiento de un (1) mes aquí previsto contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o no en él. Vencido este plazo, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) en cada caso en particular hacer uso, de manera directa, de las garantías expedidas por los respectivos proveedores o fabricantes. El plazo de un (1) mes no se suspenderá por la falta de uso que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haga(n) del inmueble, entendiéndose que la atención por la garantía de funcionamiento expirará para EL FIDEICOMITENTE vencido el plazo de un (1) mes contado a partir de la entrega.

B) GARANTÍA HASTA 6 MESES. Esta garantía cubre goteras en techos, filtraciones en ventanas, puertas en vidrio y humedades en muros y techos; siempre y cuando sean solicitados por EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA a EL FIDEICOMITENTE dentro del periodo de garantía de funcionamiento de seis (6) meses aquí previsto contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o no en él. Para los efectos EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) hacer entrega del formato de reparaciones locativas, solicitando la atención de las humedades. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haga(n) del (de los) inmueble(s), entendiéndose que esta garantía expirará vencido el plazo de seis (6) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De

ahí en adelante **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un adecuado mantenimiento del inmueble entregado por el Fideicomitente.

C) Garantía por 12 meses: **EL FIDEICOMITENTE** atenderá por una única vez defectos en la calidad de tabletas, enchapes y las fisuras que se presenten en pafetes y pinturas de techos y cielos rasos ocasionadas por asentamientos de la construcción. Dicha atención se efectuará por una sola vez a los doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá hacer entrega del formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haga(n) del (de los) inmueble(s), entendiendo que esta garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un adecuado mantenimiento del inmueble entregado por **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **FIDEICOMITENTE** advierte que dentro del período de garantía no se deben realizar acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble entregado por **EL FIDEICOMITENTE**, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **EL FIDEICOMITENTE** no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de transferencia, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble entregado por **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **FIDEICOMITENTE** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o sistema de citofonía virtual, por causa de los trabajos ejecutados por las empresas que presten los servicios por suscripción.

PARÁGRAFO TERCERO: Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. La reparación de las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito al **FIDEICOMITENTE** indicando el nombre de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía otorgado por El **FIDEICOMITENTE**, pero estando vigente con el proveedor o fabricante correspondiente, la reparación deberá solicitarse de conformidad con lo previsto

de contrato en correcto estado. _____ en el respectivo documento de garantía del producto o manual de garantía o en el contrato correspondiente. _____

PARÁGRAFO CUARTO: El FIDEICOMITENTE no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, maltrato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA procede(n) a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.-----

PARÁGRAFO QUINTO: Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, El FIDEICOMITENTE procederá a su reparación o reposición, pues el interés de estas es entregar el inmueble objeto

PARÁGRAFO SEXTO: Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.-----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El FIDEICOMITENTE no responderá por el mal uso que se dé a los aparatos sanitarios, mesón de cocina, mesones de baño, etc. ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por falta de mantenimiento u obstrucciones causadas por parte de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a sifones canales, bajantes y demás elementos

PARÁGRAFO OCTAVO: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, El FIDEICOMITENTE responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.-----

DÉCIMA TERCERA.- La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con IKONSTRUIR S.A.S. con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor.-----

DÉCIMA CUARTA.- FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, ni gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 3" y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su

realización.-----

DÉCIMA QUINTA. Con la suscripción del presente contrato EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA y LA TRADENTE declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en la "Carta de Instrucciones y Designación de Beneficiarios de Área" o en "La Carta de Designación de Beneficiarios de Área" suscrita entre el FIDEICOMITENTE y EL (LA)(LOS) BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA el XXXXXXXXX de XXXX de XXXXXX a la cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.-----

Compareció, **ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **80.424.548**, actuando como Gerente y Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2016) debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02055203 del libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 900.928.512-8 lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará como el **FIDEICOMITENTE**, quien manifestó:—

1. Que aceptan que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, comparece sólo en calidad de **FIDUCIARIA** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente transferencia. -----
2. Que aceptan la transferencia que hace **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**

3. Que **IKONSTRUIR S.A.S.** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del Lote y a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente transferencia.

4. Que coadyuva la transferencia que hace **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** -----
5. Que se obliga a protocolizar la certificación técnica de ocupación de que trata la ley 1796 de 2016, en el caso que aplique.
6. Que por lo dicho, declara que ni el **FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA DE BOGOTÁ S.A.**, fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del proyecto y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** 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(l) (los) inmueble (s) transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
7. Que ostenta la calidad de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto

se obliga a asumir las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. —

PRESENTE EL(LA)(LOS) SEÑOR(A)(ES); _____, actuando en nombre propioXXXXXXXXXXXXXXXXX de la(s) condición(es) civil(es) e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, quien[es] en este contrato se ha[n] denominado EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, manifestó[aron]: _____

a) Que acepta[n] íntegramente la presente escritura y la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. —

b) Que acepta[n] el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga[n] a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. _____

c) Que con el otorgamiento de este instrumento dan cumplimiento al contrato de vinculación celebrado con relación a los inmuebles objeto de este contrato, y se declaran satisfechos en el sentido que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. —

d) Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMITENTE** y al **FIDEICOMISO**, 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 **FIDEICOMITENTE**, LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO. —

e) Que con el otorgamiento de la presente escritura el **FIDEICOMITENTE** da cumplimiento a las obligaciones surgidas de la carta de designación de beneficiario de área del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., que EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA suscribió con EL FIDEICOMITENTE. —f) Que renuncia[n] a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irrevocable. g) Que 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. -h) Que conoce y acepta los términos y condiciones del Contrato de Fiducia No. 61245 suscrito entre IKONSTRUIR S.A.S., en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. —

En este estado el **FIDEICOMITENTE**, certifica que el inmueble se encuentra a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001. _____

SEGUNDO ACTO

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

COMPARECIÓ: XXXXXXXXXX, quien dijo ser mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXX, de XXXXXXXXXX, obrando en nombre y representación de **BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT. 860.034.313-7**, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C.,
XX

PRIMERO: Comparecieron: (i) **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834, quien obra en su calidad de Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, Sociedad Anónima de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el poder especial conferido y el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se protocoliza, entidad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, identificado con NIT. 830.055.897-7 debidamente registrada, **CONSTITUYÓ HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor de **"BANCO DAVIVIENDA S.A., sobre el inmueble en mayor extensión** identificado con el Folio de Matrícula **XXXXXXX**.

SEGUNDO: que obrando en el carácter y representación antes indicado, **LIBERA o DESAFECTA EL GRAVAMEN HIPOTECARIO** antes mencionado, sobre los inmuebles: **APARTAMENTO NÚMERO XXXXX(XXXXX), PARQUEADERO NÚMERO XXXXX (XXX) Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO NÚMERO SS-XXXXX (XXXX), QUE HACEN PARTE DE LA TORRE 3 DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, distinguido en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con la dirección **CALLE 167D No. 8 – 53 int 2**, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria números **50N-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y 50N-XXXXXXX** de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Bogotá,

TERCERO: Que para efectos fiscales y notariales, a esta cancelación parcial de hipoteca se le fija la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) MONEDA CORRIENTE.**_____

CUARTO: Que quedan vigentes y sin modificación a cargo de la deudora hipotecaria y a favor de **DAVIVIENDA S.A.**, la hipoteca de mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. Lo anterior para efectos del literal C), artículo 21 del Decreto 172 de 1992._____

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

1

PRIMERA ACTO-

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

Comparecieron: (i) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado con la Cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXXXXXX**, domiciliado en la ciudad de Bogotá, de estado civil **XXXXXXXXXXXXXX**, quien actúa en nombre propio, quien en adelante y para efectos de este documento se denominará el(los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA**.

(ii) El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, representado por **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **80.503.834**, quien obra en su calidad de Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, Sociedad Anónima de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se protocoliza, entidad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, identificado con NIT. 830.055.897-7, actuando bajo instrucción del FIDEICOMITENTE, quien la ratifica al comparecer a este mismo acto, y quien en adelante y para efectos de este documento se denominará la **TRADENTE**, y

(iii) **ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **80.424.548** expedida en Usaquén, actuando como Gerente y Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016) debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02055203 del libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 900.928.512-8, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará como el **FIDEICOMITENTE**, quien mediante el presente documento procede a efectuar la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil de unos bienes inmuebles, previas las siguientes:-

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Que mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría número treinta y siete (37) del Círculo Notarial de Bogotá, el señor **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** celebraron en calidad de **FIDEICOMITENTES** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-61245** que dio origen al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**

SEGUNDA.- Que mediante documento privado de fecha siete (7) de julio de dos mil dieciséis (2016), la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE No. 2-1 64206.**, en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ.**

TERCERA.- Que mediante documento privado de fecha primero (1) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el señor **ORLANDO HERNANDEZ HERNÁNDEZ** (quien efectuó cesión parcial de su participación como fideicomitente) y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** (quien efectuó cesión total de su participación como fideicomitente), en calidad de **CEDENTES** celebraron la cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **LOS CESIONARIOS: CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO;** suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando en ese momento como **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, las siguientes personas: **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ, ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO.**

CUARTA.- Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** celebraron con la **FIDUCIARIA** el **Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, en virtud del cual se modificó la cláusula de definiciones de **LOS FIDEICOMITENTES** adaptando la participación surgida con ocasión a la cesión de posición contractual de Fideicomitente indicada en el antecedente 1.4 anterior, se modificó la cláusula 4.1 correspondiente al Objeto, facultando a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, para suscribir los documentos de Cesión de Zonas gratuitas al Distrito Capital y de desenglobe del bien inmueble Fideicomitado.

QUINTA.- Que mediante documento privado de fecha (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el **Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA -MEJORAS**, con el fin de regular en el mismo, la **ETAPA DOS (2) del PROYECTO inmobiliario CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1** (antes denominado **IKONA 167 CONJUNTO A**)

SEXTA.- Que mediante documento privado de fecha ocho (8) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** celebraron con la **FIDUCIARIA** el **Otrosí No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, en virtud del cual se modificaron las siguientes cláusulas: (i) El numeral 4 correspondiente a las **DEFINICIONES** de **"INMUEBLE o INMUEBLES"** señalando los inmuebles que actualmente hacen parte del patrimonio autónomo; (ii) La cláusula 4.1 correspondiente al

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

3

"OBJETO" facultando al **FIDEICOMISO** a realizar la restitución de los **INMUEBLES** que no van a ser parte del **PROYECTO** a los Fideicomisos que a futuro constituyan los **FIDEICOMITENTES** con la **FIDUCIARIA** y ampliado el término de duración para la integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ**, a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); (iii) Subnumeral 4 de la cláusula 8.3 del correspondiente a las **"OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA"** derivada de la instrucción de restitución de los **INMUEBLES** a los Fideicomisos futuros; y finalmente (iv) ampliación del término de duración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

SÉPTIMA.- Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el **Otrosí No. 2** al **CONTRATO DE FIDUCIA MEJORAS** con el fin de: (i) Prorrogar el término de integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); y (ii) Establecer que el proyecto será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50N-20841054** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.

OCTAVA.- Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciséis (2018), los señores **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNANDEZ**, **CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ**, **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, **CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO**, **CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO** y **DANIEL HERNANDEZ PARAMO** en calidad de **CEDENTES** celebraron cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **EL CESIONARIO: IKONSTRUIR S.A.S.**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando desde ese momento como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**

NOVENA.- Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con LA **FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 3** de **MODIFICACION INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA de PARQUEO** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A** vinculando a la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR**, documento en virtud del cual se integraron los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ**, (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**).

DÉCIMA.- Que mediante comunicación de fecha (2) de enero de dos mil diecinueve (2019) la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** celebró en calidad de **CEDENTE** una cesión de posición

contractual de Fideicomitente en favor de EL CESIONARIO IKONSTRUIR S.A.S. suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA DE INTERACCIÓN**, quedando desde ese momento como único **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**

DÉCIMA PRIMERA.-Que mediante documento privado de fecha Nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con la **FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 4 de MODIFICACION INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL PARQUEO** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** el cual tiene como objeto el siguiente:

“(...)

- 6.1. **OBJETO.** *El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:*

1. *El presente Contrato Regula la Etapa Preoperativa y Operativa correspondiente a la Etapa II.*
2. *En los términos del presente Contrato, administrar el INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841054 y 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales fueron transferidos al presente FIDEICOMISO conforme los ANTECEDENTES del presente documento y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.*
3. *Por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, entregarle a título de comodato precario los INMUEBLES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitados.*
4. *Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:*
 - A. *De los BENEFICIARIOS DE ÁREA por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.*
 - B. *De los desembolsos de los créditos individuales que a los BENEFICIARIOS DE AREA les otorguen las entidades financieras*
 - C. *De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO*
 - D. *De los créditos que contrate el PATRIMONIO AUTÓNOMO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO*
5. *Transferir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado “Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación”.*
6. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.*
7. *Por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR indiquen para el desarrollo del PROYECTO.*
8. *Entregar los EXCEDENTES al FIDEICOMITENTE, y siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.*
9. *Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057*

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

5

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ejecutará FUTUROS PROYECTOS, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito. (...)

DÉCIMA SEGUNDA.- Que mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo de dos mil veinte (2020) el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 5 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A, con el objeto de regular la etapa preoperativa y operativa de la ETAPA TRES del PROYECTO.

DÉCIMA TERCERA.- Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 6 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A, con el objeto de aclarar los siguientes puntos: 1). Que el título en que se transfieren las unidades de dominio privado resultantes del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA es a título de BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL y 2). Aclarar el porcentaje correspondiente a la pena por retiro de la ETAPA TRES del PROYECTO.

DÉCIMA CUARTA.- Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021), el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 7 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A, con el objeto de regular la composición del PROYECTO y el beneficio a favor del beneficiario de giro contractual.

DÉCIMA QUINTA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022), LAS PARTES suscribieron OTROSÍ NO. 8 al CONTRATO DE FIDUCIA, con la finalidad de (i) incluir el mandato de facturación; (ii) señalar que lo estipulado en el Otrosí No. 7 al CONTRATO DE FIDUCIA, en cuanto a la inclusión de la figura del BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL ya no tendrá validez; (iii) incluir las solicitudes del FINANCIADOR; (iv) incluir la ETAPA A4 – TORRE 4. Así mismo, se aclaró que la ETAPA TRES (3) que había sido incluida mediante el Otrosí No.1, y a partir del Otrosí No. 7 se denomina la ETAPA A3.

DÉCIMA SEXTA: Que mediante documento privado de cuatro (4) de octubre de dos mil veintidós (2022) LAS PARTES suscribieron OTROSÍ NO. 9 al CONTRATO DE FIDUCIA, con el propósito de modificar el numeral 5.2.5. de la CLÁUSULA QUINTA correspondiente al COMODATO, regulando que la tenencia de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20843486, 50N-20843314, 50N-20879903, 50N-20879914, 50N-20879998, 50N-20880001 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales surgieron como resultado, de la constitución del reglamento de propiedad horizontal a través de Escritura Pública No. 2693 del cuatro (04) de octubre de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría sesenta y siete de Bogotá D.C., el cual fue reformado y aclarado mediante Escrituras Públicas No. 172 del cuatro (04) de febrero de dos mil veintiuno (2021) y No. 2132 del diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría treinta y uno de Bogotá D. C., los cuales han estado a cargo del FIDEICOMITENTE

IKONSTRUIR S.A.S. facultándolo a efectos de que pueda usufructuarlos por su cuenta y riesgo.

DÉCIMA SEPTIMA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara (n) conocer y aceptar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1-82254** suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, y las modificaciones aquí enunciadas.

DÉCIMA OCTAVA.- Que la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** (de ahora en adelante **EL FIDEICOMITENTE**) tiene planificado el desarrollo del **PROYECTO** denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**, el cual comprende tres etapas así: La Primera Etapa (ETAPA A1-1) consta de doscientos veintiocho (228) apartamentos, de los cuales ciento treinta y siete apartamentos (137) son de la **TORRE 1** y Noventa y un (91) apartamentos son de la **TORRE 2**. La Segunda Etapa (ETAPA A3) consta de ciento veintiséis (126) apartamentos todos correspondientes a la **TORRE 3**. La Tercera Etapa (ETAPA A4) es una **FUTURA ETAPA** en la que se tiene prevista la construcción de la **TORRE 4**.

En la Primera Etapa del **PROYECTO** denominada **ETAPA A1-1** se construyó: i) La **TORRE 1** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841054** y ii) La **TORRE 2** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841055**.

En la Segunda Etapa del **PROYECTO** denominada **ETAPA A3** se adelanta la construcción de la **TORRE 3** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841056**.

La Tercera Etapa del **PROYECTO** denominada **ETAPA A4** es una **FUTURA ETAPA** destinada para el desarrollo de la **TORRE 4**, cuya construcción se adelantará sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841057**.

Todos los anteriores predios cuentan con folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

DÉCIMA NOVENA Que mediante la escritura pública número 4453 de DICIEMBRE 05 de 2022 de la notaría 31 de Bogotá se realizó la **REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - PROPIEDAD HORIZONTAL INSCRIPCIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA A FAVOR DE ENEL COLOMBIA S.A ESP**

VIGESIMA Que mediante la escritura pública número 3593 de OCTUBRE 31 de 2022 de la notaría 31 de Bogotá se realizó **LA ESCRITURA DE ENGLOBE LOTE 3** con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20913629** resultante de los folios de matrícula inmobiliaria No. **50N-20841056** denominado Etapa A3 y el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20841057** denominado Etapa A4.

VIGESIMA PRIMERA.- Que mediante la Escritura Pública número mil novecientos cincuenta y cuatro (1954) de fecha cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá se realizó donde se incorpora la **TORRE 3** al proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**" con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20913629** en mayor extensión.

84

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

7

VIGESIMA SEGUNDA Que mediante la Escritura Pública número mil XXX (XX) de fecha XX (XX) de XXX de dos mil veiseis (2026) otorgada en la Notaría xxxx (xx) del Círculo de Bogotá se realizó donde se incorpora la TORRE 4 al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20913629 en mayor extensión.

VIGESIMA TERCERA.- Que mediante documento privado de fecha VEINTISIETE (XX) DE XXX DE XXX (202X) el FIDEICOMITENTE designó

a la señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX como BENEFICIARIO(S) DE ÁREA del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 -

FIDUBOGOTÁ S.A.-----

VIGESIMA CUARTA.- Que en consecuencia por el presente instrumento, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. procede a transferir el derecho de dominio y la posesión sobre los inmuebles objeto del presente instrumento público, en calidad de tradente propietario fiduciario.-----

VIGESIMA QUINTA Ni FIDUBOGOTA S.A. ni el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., en desarrollo del contrato de fiducia mercantil mencionado, en ningún momento obran como Gerentes del Conjunto, ni Constructores, ni Comercializadores, ni Interventores, toda vez que de conformidad con EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, la sociedad IKONSTRUIR S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE adelanta por su cuenta y riesgo, bajo su responsabilidad administrativa, técnica, financiera, jurídica el CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167.-----

El(los) BENEFICIARIO(S) DE AREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en el citado CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por la suscripción de la Carta de Designación de Beneficiario de Área junto con el FIDEICOMITENTE, la cual se cumple respecto de la unidad inmobiliaria que se transfiere a título de beneficio en fiducia mercantil por este instrumento público por el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., titular del dominio del inmueble sobre el cual recae este contrato.-----

Con base en las consideraciones anteriormente expuestas, se otorga el presente contrato de TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, contenido en las siguientes:-----

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- TRANSFERENCIA: La TRADENTE en calidad de Propietario Fiduciario, TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO BENEFICIO EN FIDUCIA al(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el derecho de dominio y la posesión real y material sobre los siguientes bienes inmuebles:-----

APARTAMENTO NÚMERO XXXX, PARQUEADERO(S) NÚMERO(S) XXXXXX Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO(S) NÚMERO(S) XXX, QUE HACEN PARTE DE LA TORRE 3 DEL " CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - " - PROPIEDAD HORIZONTAL , ubicada en la CALLE CIENTO SESENTA Y SIETE "D" (167D) NÚMERO OCHO – CINCUENTA Y TRES (8-53) INTERIOR DOS de la ciudad de Bogotá D.C., cuya descripción, cabida, y linderos se mencionan a continuación:

Incluir los linderos Apartamento y Parqueadero]

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-XXXX

Parqueadero XXXXXX. LOCALIZACIÓN:

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-XXXX

Al apartamento le corresponde el uso exclusivo del depósito número XXXX del EL CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA A-3 LINDEROS GENERALES: La TORRE 4 del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - se encuentra construido sobre el predio de nombre lote 3 con un área de 3872,37 m2. linderos por el norte: partiendo del mojón b hasta el mojón 14 en línea recta, con una extensión de 23.92 mts, colinda con la cesión via local calle 167d. por el oriente: del mojón 14 hasta el mojón 15, con una extensión de 80.46 mts, colinda con la cesión tipo a. por el sur: del mojón 15 hasta el mojón t en línea recta, con una extensión de 59.71 mts, colinda con el predio identificado con chip aaa0108jtkc y matricula inmobiliaria 050n00335536 y por el occidente: del mojón t hasta el mojón s en línea recta con una extensión de 5.21 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1; del mojón s hasta el mojón r en línea recta con una extensión de 5.07 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón r hasta el mojón n en línea recta con una extensión de 16.34 mts, colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote etapa a 1-2; del mojón u al mojón v en línea recta, con una extensión de 17.82 mts, colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote etapa a 1-2, del mojón v hasta el mojón k en línea recta, con una extensión de 7.01 mts, colinda con el área útil de la etapa 2 denominada lote etapa a 1-2, del mojón k hasta el mojón j en línea recta con una extensión de 0.60 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón j hasta el mojón i en línea recta con una extensión de 9.70 mts, colinda con un área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón i hasta el mojón h en línea recta con una extensión de 9.80 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominado lote etapa a 1-1, del mojón h hasta el mojón g en línea recta con una extensión de 4.91 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón g hasta el mojón f en línea recta con una extensión de 065 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón f hasta el mojón e en línea recta con una extensión de 11.58 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón e hasta el mojón D en línea recta con una extensión de 18.05 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1, del mojón d hasta el mojón c en línea recta con una extensión de 36.06 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1 y del mojón c al mojón b, punto de partida y cierra polígono en línea recta con una extensión de 9.02 mts, colinda con el área útil de la etapa 1 denominada lote etapa a 1-1.

PARÁGRAFO PRIMERO Coeficiente de Copropiedad: A las unidades privadas transferidas les corresponde

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

9

el siguiente coeficiente de copropiedad sobre los Bienes Comunes del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA II": Al APARTAMENTO NÚMERO XXXX un Coeficiente de Copropiedad de XXXXXXXXXX por ciento (XXX%) y al PARQUEADERO XXXXX un Coeficiente de Copropiedad de XXXXX por ciento (XXX%).-----

PARÁGRAFO SEGUNDO. No obstante la cabida y linderos anotados, el[los] inmueble[s] se transfieren como cuerpo cierto y en ella quedan comprendidas todas las anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres que legalmente le correspondan.

-----**PARÁGRAFO TERCERO.** El[los] apartamento[s] materia de este contrato se destinará[n] específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente lo cual el[los] BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer y aceptar.-----

PARÁGRAFO CUARTO.- EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda y las zonas comunes y las dependencias que les entrega el FIDEICOMITENTE, y que se presentan para su protocolización con este instrumento.-----

PARÁGRAFO QUINTO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que identificó (aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal del (los) inmueble(s) objeto de este contrato y del conjunto al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados.-----

Las ilustraciones presentadas en los planos correspondientes a los apartamentos y/o el conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados de el (los) inmueble(s) objeto de contrato.-----

PARÁGRAFO SEXTO.- EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y los contratos de vinculación y escritura de transferencia de dominio a título beneficio en fiducia mercantil que suscriben las partes. Así mismo, EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el área de la unidad ofrecida a través de los distintos medios publicitarios corresponde al área total construida y no al área privada cubierta.----- **SEGUNDA.- REGIMEN DE**

PROPIEDAD HORIZONTAL. La transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167", en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en los términos de la Ley. El Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto está

contenido en la Escritura Pública número dos mil seiscientos noventa y tres (2693) de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Sesenta y siete (67) del Círculo de Bogotá, posteriormente se realiza la reforma debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841055, contenido en la Escritura Pública número cero ciento setenta y dos (0172) de fecha cuatro (4) de febrero (2) de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá donde se incorpora la TORRE 2 a la del PROYECTO, Y en la ADICION debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20913629 contenido en la Escritura Pública número mil novecientos cincuenta y cuatro (1954) de fecha cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá donde se incorpora la TORRE 3 al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" el cual EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA declara[n] conocer, comprender y aceptar. -POSTERIORMENTE (SE ADICIONA TODO EL TEMA DE TORRE 4 LICENCIAMIENTO)

TERCERA. TRADICIÓN. LA FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** es actualmente propietaria de la TORRE 3 que hace parte del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167", por haberlos adquirido así: _____

1.) El predio en el cual se construyó el Conjunto, identificado con la matrícula inmobiliaria número **50N-20083586**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá fue adquirido por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ** así: A.) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **50N-20083586** fue adquirido en virtud de la transferencia a título e dominio a título de beneficio en fiducia mercantil realizada por **ORLANDO HERNANDEZ HERNANDEZ E ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.**, según consta en la Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6299) otorgada el veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) ante la Notaría treinta y siete (37) de Bogotá. _____

2.) El Predio identificado con matrícula inmobiliaria **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se desengloba según **Resolución 15-4-1041** de fecha veintisiete (27) de Julio (07) de 2.015 expedida por la curaduría urbana número cuatro (4) de la ciudad de Bogotá, según consta en la Escritura Pública número mil trescientos ochenta y uno (1381) otorgada el veinticinco (25) de Mayo de dos mil dieciocho (2018) ante la Notaría sesenta y siete (67) de Bogotá. Con base a este desenglobe se abrieron las siguientes matrículas: **50N-20833585** cesión vía local, **50N-20833586** cesion tipo A, **50N-20833587** Súper lote A y **50N-20833588** Súper lote B.

3.) El Predio identificado con matrícula inmobiliaria **50N-20833587** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se desenglobó e individualizó en cada una de las cuatro (4) etapas o lotes que conforman el Súper Lote A según el **Régimen de etapas definido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015**, según consta en la Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) otorgada el quince (15) de Agosto (08) de dos mil dieciocho (2018) ante la Notaría sesenta y siete (67) de Bogotá. Con base a este desenglobe se abrieron las siguientes matrículas : para la primera etapa (ETAPA A 1-1) consta de los lotes **50N-20841054** - cuyo nombre es "ETAPA 1 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 1-1" y **50N-20841055** cuyo nombre es "ETAPA 2 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 1-2"; para la segunda etapa (ETAPA A3) consta del lote **50N-20841056** cuyo nombre es "ETAPA TRES - DENOMINADO LOTE

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

11

ETAPA A 3"; y la etapa 4 (ETAPA A4) consta del lote **50N-20841057** cuyo nombre es "ETAPA 4 - DENOMINADO LOTE ETAPA A 4".

4) Que mediante la escritura pública número 3593 de OCTUBRE 31 de 2022 de la notaría 31 de Bogotá se realizó LA ESCRITURA DE ENGLOBE LOTE 3 con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20913629** resultante de los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841056 denominado Etapa A3 y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841057 denominado Etapa A 4.

5.) Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas por parte del FIDEICOMITENTE en su calidad de GERENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO quien las construyó en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana Cuatro de Bogotá y con sujeción a la APROBACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 3 mediante ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-21-1139 de fecha de expedida 16 de junio de 2021 por la CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO (1) Y esta es modificada POR ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-23 0223 en fecha DE EJECUCIÓN 17 DE ENERO DE 2023, mediante radicación 11001-1-22-1790 expedida por la CURADURIA NÚMERO UNO (1) mediante la cual el proyecto cuenta con 126 unidades funcionales POSTERIORMENTE se realiza la APROBACIÓN CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3, Mediante Acto administrativo 11001-1-23-0923 de fecha 14 de febrero de 2023 expedida por la CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO (1), se aprueban los planos de alindera miento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" ETAPA A-3", de Bogotá D.C., y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas.

APROBACIÓN CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 4, _____

PARÁGRAFO. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. comparece en este instrumento público actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., por lo cual no ostenta la calidad de constructor, interventor, comercializador, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE ._____

CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Que EL FIDEICOMITENTE garantiza que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. no ha enajenado a ninguna persona el[los] inmueble[s] que transfiere por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él[los]. Por su parte, el FIDEICOMITENTE declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, hipotecas, 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 encuentra[n] sometido[s] el[los] inmueble[s] conforme se indicó y de una hipoteca en mayor extensión que constituyó a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A. como consta en la escritura pública número dos mil ciento cincuenta y cuatro (2154) de fecha ocho (08) de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría Treinta y siete (37) del

Círculo Notarial de Bogotá D.C., registrada al Folio de matrícula Inmobiliaria N° 50N-20083586 y demás correspondientes de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., la cual será cancelada parcialmente en este mismo instrumento público. En todo caso, el FIDEICOMITENTE en su calidad de GERENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 del Código de Civil por vicios de evicción y redhibitorios del lote donde se levanta la construcción del Proyecto y por vicios de las construcciones en él levantadas.-----

QUINTA. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato, será[n] de cargo del(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con lo previsto en la ley.-----

SEXTA.- VALOR DEL CONTRATO.- El valor de la presente transferencia, corresponde a la suma de
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXXXXXXX
 M/CTE).-----

PARÁGRAFO PRIMERO.- FORMA DE APORTE: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA ha(n) aportando al FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. el valor de la transferencia, en la siguiente forma: -----

A.) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXXXXXXX), que el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. declara recibidos a satisfacción en la fecha de firma del presente instrumento. -----

B.) El saldo o sea la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXXXXXXX), con el producto de un crédito hipotecario para vivienda que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA han gestionado ante el BANCO DAVIVIENDA S.A . 860.034.313-7 (en adelante la ENTIDAD FINANCIERA), que le fue aprobado a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por DAVIVIENDA S.A ., y que garantizará a dicha entidad con la constitución de HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTÍA, que se otorgará en este mismo instrumento.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, Y EL FIDEICOMITENTE, Y EL TRADENTE, expresa e irrevocablemente autorizan a BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7, para que el producto del crédito que le(s) ha sido otorgado a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sea aplicado a las obligaciones que LA TRADENTE, tenga contraídas a favor de la entidad financiera, abono que se efectuará una vez sea presentada a la entidad financiera la boleta de registro correspondiente a la primera copia de la presente escritura pública, por la cual igualmente se constituye hipoteca en primer grado a su favor a satisfacción de BANCO DAVIVIENDA S.A . NIT. 860.034.313-7, y además EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA) cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco, los cuales las partes declaran conocer. Si en la fecha de liquidación del crédito no existiere saldo de las obligaciones antes referidas a cargo de LA TRADENTE, dicho valor deberá ser girado y entregado a su favor. -----

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega material del inmueble de que trata el presente contrato y hasta cuando la ENTIDAD FINANCIERA cancele efectivamente a favor o a la orden del Patrimonio Autónomo, la cuota del valor a que se refiere el crédito hipotecario o el valor que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA va(n) a cancelar con el producto del crédito con la ENTIDAD FINANCIERA, EL(LOS)

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

13

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagarán a favor del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., intereses de plazo a la tasa equivalente al uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario y hasta por un término de treinta (30) días calendario. Vencidos los treinta (30) días calendario sin que se hubiere cancelado la suma indicada, y en la medida en que el inmueble esté entregado, se causarán intereses a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a la tasa máxima para intereses de mora permitida por la Superintendencia Financiera, dentro de los primeros cinco [5] días de cada mensualidad. _____

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante la forma de aporte pactada, las partes renuncian expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la forma de aporte y en consecuencia, la presente escritura se otorga de manera firme e irrevocable. _____

PARÁGRAFO QUINTO: **EL FIDEICOMISO** en calidad de **TRADENTE** propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL COMPRADOR o ADQUIRENTE** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (*En cumplimiento del artículo noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo sesenta y uno (61), ley 2010 del 27 de diciembre del 2019*) _____

PARÁGRAFO SEXTO: Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto. _____

SÉPTIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Edificio y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo del(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia de el[los] inmueble[s]. _____

PARÁGRAFO PRIMERO. La instalación de la línea telefónica para el[los] inmueble[s] y su aparato corre por cuenta exclusiva del(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** _____

PARÁGRAFO SEGUNDO. En ningún caso el **FIDEICOMITENTE** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono. _____

PARÁGRAFO TERCERO. El **FIDEICOMITENTE** entrega el[los] inmueble[s] objeto de este contrato dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas, energía y cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto, alcantarillado y energía. _____

PARÁGRAFO CUARTO: El **FIDEICOMITENTE**, 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.

generado por la autoridad competente. _____

OCTAVA. ENTREGA. La entrega real y material de los inmuebles[s] objeto del presente contrato se realizará por parte del **FIDEICOMITENTE** el día **XXXXXXXXXX** de **XXXXX**, a las **XXXXXXXXXXXX**, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 irrevocable. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo fuerza mayor o caso fortuito, este(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de el(los) inmueble(s) quedarán a disposición de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE** o donde éste le señale. _____

PARÁGRAFO TERCERO: Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega, se considerarán como fuerza mayor entre otros hechos tales como: falta de suministro oportuno de materiales de construcción por escasez en el mercado, situaciones similares como, hechos de la naturaleza y otros hechos que se puedan considerar como fuerza mayor o caso fortuito. _____

PARÁGRAFO CUARTO: El **FIDEICOMITENTE** hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167** -, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. _____

NOVENA. GASTOS. Los derechos notariales por la transferencia que se originen en el otorgamiento de la presente escritura pública serán asumidos en un cincuenta por ciento [50 %] por el **FIDEICOMITENTE** y en un cincuenta por ciento [50 %] por el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. El impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro de la presente escritura pública serán asumidos exclusivamente por el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. El impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro derivados del otorgamiento de la hipoteca que llegare(n) a otorgar **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, serán asumidos en su totalidad por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. _____

DÉCIMA.- PERMISO DE VENTAS: La Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá concedió permiso para enajenar las unidades de vivienda que conforman la torre 3 del **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167** -, mediante la Radicación de documento número 400020210289 de fecha 25 de Noviembre de 2021 y con respuesta en Radicación número Rad: 2-2022-4648 de fecha 03 Febrero 2022 tres (3) de febrero dos mil veintidós (2022). _____

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

15

DECIMA PRIMERA. DESENGLOBE CATASTRAL. El FIDEICOMITENTE se compromete a radicar los documentos exigidos para obtener el desenglobe catastral de los inmuebles aquí transferidos que hacen parte de la TORRE 3 del **'CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167'**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la Transferencia del último inmueble del mencionado Proyecto. _____

DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍAS. El FIDEICOMITENTE, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda transferidas a título de beneficio en fiducia mercantil del conjunto, se basará en la siguiente distinción: _____

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega del inmueble todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del mismo, para que EL FIDEICOMITENTE realice los ajustes a que haya lugar. Defectos en la apariencia tales como rayones, desportillamientos, manchas, ondulaciones, decoloraciones etc., en techos, muros, enchapes, piso laminado, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guardaescobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en quartzstone y mármol y cualquier otro tipo de acabado, solamente serán atendidos si estos quedan registrados en el inventario de entrega. _____

2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** Respecto a este tipo de daños, operan tres garantías: A) Garantía hasta primer mes. Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega Se cubren los elementos que presenten mal funcionamiento, defectos de fabricación o instalación y que no estén cubiertos por garantía directa de fábrica o del proveedor. Así se atenderá el inadecuado funcionamiento de: muebles en madera, puerta de ingreso, puertas de alcoba, puertas de baños y carpintería de closets, griferías, aparatos sanitarios, cerraduras, instalaciones eléctricas (como producto de cortos en rosetas, balas, tomas de TV, tomas de teléfono), instalaciones hidráulicas (acoples, llaves de cierre y/o registro, émbolos, duchas, griferías, sifones, fugas, escapes de agua, etc) o instalaciones sanitarias (taponamiento de tuberías y desagües, etc), ajustes y/o cerramiento de ventanas, rosetas e interruptores; siempre y cuando sean solicitados por EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA a EL FIDEICOMITENTE dentro del período de garantía de funcionamiento de un (1) mes aquí previsto contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o no en él. Vencido este plazo, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) en cada caso en particular hacer uso, de manera directa, de las garantías expedidas por los respectivos proveedores o fabricantes. El plazo de un (1) mes no se suspenderá por la falta de uso que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haga(n) del inmueble, entendiéndose que la atención por la garantía de funcionamiento expirará para EL FIDEICOMITENTE vencido el plazo de un (1) mes contado a partir de la entrega B) **GARANTÍA HASTA 6 MESES.** Esta garantía cubre goteras en techos, filtraciones en ventanas, puertas en vidrio y humedades en muros y techos; siempre y cuando sean solicitados por EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA a EL FIDEICOMITENTE dentro del período de garantía de funcionamiento de seis (6) meses aquí previsto contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o no en él. Para los efectos EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) hacer entrega del formato de reparaciones locativas, solicitando la atención de las humedades. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL(LOS)

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haga(n) del (de los) inmueble(s), entendiendo que esta garantía expirará vencido el plazo de seis (6) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un adecuado mantenimiento del inmueble entregado por el Fideicomitente.

C) Garantía por 12 meses: EL FIDEICOMITENTE atenderá por una única vez defectos en la calidad de tabletas, enchapes y las fisuras que se presenten en pañetes y pinturas de techos y cielos rasos ocasionadas por asentamientos de la construcción. Dicha atención se efectuará por una sola vez a los doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá hacer entrega del formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haga(n) del (de los) inmueble(s), entendiendo que esta garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un adecuado mantenimiento del inmueble entregado por el FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMITENTE advierte que dentro del periodo de garantía no se deben realizar acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble entregado por EL FIDEICOMITENTE, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, EL FIDEICOMITENTE no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, EL FIDEICOMITENTE procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de transferencia, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble entregado por EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMITENTE no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o sistema de citofonía virtual, por causa de los trabajos ejecutados por las empresas que presten los servicios por suscripción.

PARÁGRAFO TERCERO: Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. La reparación de las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al FIDEICOMITENTE indicando el nombre del EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía otorgado por El FIDEICOMITENTE, pero estando vigente con el proveedor o fabricante correspondiente, la reparación deberá solicitarse de conformidad con lo previsto en el respectivo documento de garantía del producto manual de garantía o en el contrato correspondiente. _____

94

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

17

PARÁGRAFO CUARTO: El FIDEICOMITENTE no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.-----

PARÁGRAFO QUINTO: Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, El FIDEICOMITENTE procederá a su reparación o reposición, pues el interés de estas es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.-----

PARÁGRAFO SEXTO: Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.-----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El FIDEICOMITENTE no responderá por el mal uso que se dé a los aparatos sanitarios, mesón de cocina, mesones de baño, etc. ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por falta de mantenimiento u obstrucciones causadas por parte de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a sifones canales, bajantes y demás elementos.

PARÁGRAFO OCTAVO: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, El FIDEICOMITENTE responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.-----

DÉCIMA TERCERA.- La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con IKONSTRUIR S.A.S. con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor.-----

DÉCIMA CUARTA.- FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 3" y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.-----

DÉCIMA QUINTA. Con la suscripción del presente contrato EL (LA)(LOS) BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA y LA TRADENTE declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primaran y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en la "Carta de Instrucciones y Designación de Beneficiarios de Área" o en "La Carta de Designación de Beneficiarios de Área" suscrita entre el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL

(LA)(LOS) BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA el XXXXXXXXXX de XXXX de XXXXXX a la cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. _____

Compareció, **ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **80.424.548**, actuando como Gerente y Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016) debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02055203 del libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 900.382.780-1, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará como el **FIDEICOMITENTE**, quien manifestó: _____

1. Que aceptan que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, comparece sólo en calidad de **FIDUCIARIA** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente transferencia. _____

2. Que aceptan la transferencia que hace **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** _____

3. Que **IKONSTRUIR S.A.S.** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del Lote y a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente transferencia. _____

4. Que coadyuvan la transferencia que hace **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**

5. Que se obliga a protocolizar la certificación técnica de ocupación de que trata la ley 1796 de 2016, en el caso que aplique.

6. Que por lo dicho, declaran que ni el **FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA DE BOGOTÁ S.A.**, fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del proyecto y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** 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(l) (los) inmueble (s) transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

7. Que ostenta la calidad de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto se obliga a asumir las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. _____

PRESENTE **EL(LA)(LOS) SEÑOR(A)(ES); XXXXXXXXXXXXXXXX** de la(s) condición(es) civil(es) e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, quién(es) en este contrato se ha[n] denominado **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, manifestó[aron]: _____

a) Que acepta[n] íntegramente la presente escritura y la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

19

a su entera satisfacción.

b) Que acepta[n] el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga[n] a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias.

c) Que con el otorgamiento de este instrumento dan cumplimiento al contrato de vinculación celebrado con relación a los inmuebles objeto de este contrato, y se declaran satisfechos en el sentido que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato.

d) Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO, 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 FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.

e) Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE da cumplimiento a las obligaciones surgidas de la carta de designación de beneficiario de área del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., que EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA suscribió con EL FIDEICOMITENTE. —f) Que renuncia[n] a

toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irrevocable. —g) Que 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. -h) Que conoce y acepta los términos y condiciones del Contrato de Fiducia No. 61245

suscrito entre IKONSTRUIR S.A.S., en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 SAS – FIDUBOGOTÁ S.A.

En este estado el FIDEICOMITENTE, certifica que el inmueble se encuentra a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

SEGUNDO ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA CRÉDITO HIPOTECARIO

XXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXX, expedida en Bogotá D.C., obrando como Apoderado(a) Especial en nombre y representación del BANCO DAVIVIENDA S.A., establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C., XX

PRIMERO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A. establecimiento de crédito con domicilio en la ciudad de Bogotá, quien para efectos del presente instrumento se denominará El Acreedor, sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): APARTAMENTO NÚMERO XXX (XXX), PARQUEADERO NÚMERO XXXXXX (XXX) Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO NÚMERO XXXX (XXX), QUE HACEN PARTE DE LA TORRE 3, DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CALLE 167D No. 8 – 53 INT XXX de la ciudad de Bogotá D.C., cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la cláusula primera

del contrato de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil elevado por este mismo instrumento y que antecede al presente contrato de hipoteca, inmuebles a los cuales les corresponden los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-XXXXXX y 50N-XXXXXX y la Cédula Catastral número XXXXX. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La hipoteca de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 2, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en los términos de la Ley. El Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto está contenido en la Escritura Pública número dos mil seiscientos noventa y tres (2.693) de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Sesenta y siete (67) del Círculo de Bogotá D.C., aclarado y reformado mediante la escritura pública número ciento setenta y dos (172) de fecha cuatro (04) de febrero de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá D.C. en donde se incorpora la TORRE 2 a la ETAPA A1-1 DEL PROYECTO, aclarado mediante la escritura pública número dos mil ciento treinta y dos (2.132) del diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841055, el cual el(los) BENEFICIARIO(S) DE AREA declara[n] conocer, comprender y aceptar. LA TORRE 3 XXXXXXXXXXXX del que forma parte el inmueble objeto de la presente hipoteca, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública número mil novecientos cincuenta y cuatro (1954) de fecha cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo de Bogotá donde se incorpora la TORRE 3 al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167" debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria matriz número No. 50N-20913629 de la oficina de registro de instrumento públicos.

SEGUNDO: Que El Hipotecante en su condición de constituyente del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo obligan en tal carácter de solidaridad.

TERCERO: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que les hiciere **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** entidad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, mediante esta misma escritura, tal como consta en la primera parte de este instrumento.

CUARTO: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El Hipotecante por la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$_XXXXXXXXXX_). Adicionalmente, bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula, sus intereses remuneratorios y moratorios así como los ajustes por variación de la UVR cuando el

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

21

crédito esté denominado en esta unidad, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya (debidamente aprobada por la autoridad competente), ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos (incluyendo los gastos de cobranza judicial y extrajudicial) y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos, endosos, cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, garantías bancarias, avales, cartas de crédito, sobregiros en cuenta corriente, cargos por tarjeta de crédito o cualquier otro género de obligaciones, que consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)**, o en cualquier otro medio probatorio, individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades, y que se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor**, directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cediere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

QUINTO: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Con tal fin, se protocoliza con este instrumento la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

SEXTA: Que declara(n) además:

- (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes;
- (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o cualquier circunstancia que lo(s) ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley;
- (c) que si la hipoteca constituida a favor de **El Acreedor** quedare inicialmente en segundo grado, **El(Los) Hipotecante(s)** se comprometen a obtener la cancelación de la hipoteca que estuviere en primer grado, a

asumir los costos de dicha cancelación y a entregar a **El Acreedor** un certificado de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en el que conste la cancelación del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir del desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s).

(d)) que serán de su cargo todos los gastos e impuestos que cause este gravamen, entre otros, los gastos de escrituración y registro, los de su cancelación así como los gastos de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello, salvo en los casos en que la ley determine lo contrario;

(e) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en el que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura;

(f) que conoce(n) y acepta(n) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura **El Acreedor**, a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo

81 del Decreto 960 de 1970, en concordancia con el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 y el numeral 8 del Artículo 617 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan.

SÉPTIMO: SEGUROS.- Que para amparar los riesgos de incendio, terremoto, así como los riesgos de muerte y de incapacidad total y permanente de **El(Los) Hipotecante(s)**, éste(éstos) se obliga(n) a contratar a favor de **El Acreedor** los seguros correspondientes, y los demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), con la compañía de seguros escogida libremente por **El(Los) Hipotecante(s)**. Dichos seguros estarán vigentes por el término de la obligación respectiva, y el pago de las primas le corresponderá a **El(Los) Hipotecante(s)**. En caso de mora en su obligación de pago de las primas de seguros, **El(Los) Hipotecante(s)** faculta(n) a **El Acreedor** para que realice el pago de las mismas y se obliga(n) a realizar el reembolso correspondiente.

Parágrafo primero: Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado, mas no obligado, a contratar por cuenta de **El(Los) Hipotecante(s)** los mencionados seguros y a pagar las primas correspondientes, en caso de que **El(Los) Hipotecante(s)** no lo haga(n) directamente en los términos de la presente cláusula. En este evento **El(Los) Hipotecante(s)** se obliga(n) al reembolso de las primas de seguros a favor de **El Acreedor**.

Parágrafo segundo: **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) expresamente que el valor de las primas que deban reembolsar en cualquier evento, le(s) sea cargado por **El Acreedor** junto con las cuotas del crédito. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, **El(Los) Hipotecante(s)** ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguro, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

Parágrafo tercero: **El Acreedor** no asumirá ninguna responsabilidad si decide no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula de contratar los seguros y/o pagar las primas correspondientes cuando no

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

23

lo hiciere(n) **El(Los) Hipotecante(s)**.

OCTAVO: CLÁUSULA ACELERATORIA: Que autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno salvo en los casos previstos en la ley, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo y a favor de **El Acreedor**, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.
- b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo y a favor de **El Acreedor**.
- c) Cuando solicite(n) o sea(n) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes, situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.
- d) Cuando haya inexactitud o falsedad en los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.
- e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- f) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.
- g) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que se pueda concluir, con base en un avalúo realizado por un perito inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores o la entidad que haga sus veces, designado por **El Acreedor**, que la garantía no es suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.
- h) Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por **El Acreedor** la destinación para la cual fue(ron) concedido(s).
- i) Cuando: (i) **El(Los) Hipotecante(s)** no contrate(n) los seguros para amparar los riesgos de incendio, terremoto y demás riesgos a los que está(n) expuesto(s) el(los) bien(es) hipotecado(s), así como sus riesgos de muerte y de incapacidad total y permanente; (ii) se produzca la terminación de los seguros por falta de pago de las primas o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa; (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por **El Acreedor** cuando haya ejercido la facultad de contratar por cuenta de **El(Los) Hipotecante(s)** los seguros a los que está(n) obligado(s) y/o pagar las primas correspondientes o, (iv) no destine(n) el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del inmueble que por este instrumento se hipoteca, en aquellos casos en los cuales los daños sean parciales.
- j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

correspondiente, junto con el certificado de libertad en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura.

k) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) certificado(s) de libertad en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

l) Cuando llegare(n) a ser: (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro o lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control del 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(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

m) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.

n) Cuando incumpla(n) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente.

o) Cuando incurra(n) en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparadas con la presente hipoteca.

NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El Hipotecante** cualquier obligación pendiente pago.

DÉCIMO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

DECIMO PRIMERO: Que en caso de solicitar a **El Acreedor** la cesión del crédito hipotecario para vivienda individual y sus garantías, incluida la presente hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, dicha cesión será autorizada una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en la normatividad vigente para su perfeccionamiento.

DECIMO SEGUNDO: Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice a un tercero, incluidas sociedades titularizadoras o fiduciarias en procesos de titularización hipotecaria, de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a

102

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

25

cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la citada 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 que se expidan a favor de **El Acreedor**, de acuerdo con lo previsto en la presente hipoteca.

DECIMO TERCERO: Si el(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n) se encuentra(n) gravado(s) con hipoteca en mayor extensión a favor de **El Acreedor**, de acuerdo con la normatividad vigente ésta será levantada cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito con **El Acreedor**, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros.

DECIMO CUARTO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior, **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

PARÁGRAFO PRIMERO. **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) que la celebración de la hipoteca que se constituye mediante el presente acto no compromete a **El Acreedor** para otorgar préstamos de ninguna naturaleza y cuantía **El(Los) Hipotecante(s)** cuando el(los) título(s) no sea(n) satisfactorio(s) para **El Acreedor**.

DECIMO QUINTO: Declaro que tengo pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a mi cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

XX, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX expedida en Bogotá D.C., obrando como Apoderado(a) Especial en nombre y representación del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**,

establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C.,
XX

PRIMERO: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de (representante legal / apoderado general) del Banco Davivienda S.A. (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio (y poder general debidamente conferido para el efecto), documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

SEGUNDO: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción

----- HASTA AQUÍ LA MINUTA -----

ACTO TERCERO

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

XX, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX expedida en Bogotá D.C., obrando como Apoderado(a) Especial en nombre y representación del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C., convertido a Banco Comercial con su actual denominación por escritura número tres mil ochocientos noventa (3.890) del veinticinco (25) de Julio de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá, lo que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocolizan con la presente escritura, representación que ejerce de conformidad con el poder especial otorgado por el Representante Legal de la citada Entidad Bancaria, para que en su nombre y representación acepte las escrituras públicas de hipoteca que se constituyan a su favor, contenido en la escritura número tres mil trescientos noventa y dos (3392) del veintiuno (21) de Febrero de 2019 de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C.,

PRIMERO: Comparecieron: (ii) **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834, quien obra en su calidad de Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, Sociedad Anónima de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento

MINUTA CRÉDITO TORRE 4

27

concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el poder especial conferido y el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se protocoliza, entidad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., identificado con NIT. 830.055.897-7 debidamente registrada, **CONSTITUYÓ HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor de "BANCO DAVIVIENDA S.A., sobre el inmueble en mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula XXXXXXXX.

SEGUNDO: que obrando en el carácter y representación antes indicado, **LIBERA o DESAFECTA EL GRAVAMEN HIPOTECARIO** antes mencionado, sobre los inmuebles: **APARTAMENTO NÚMERO XXXXX(XXXXX), PARQUEADERO NÚMERO XXXXX (XXX) Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO NÚMERO SS-XXXXX (XXXX), QUE HACEN PARTE DE LA TORRE 3 DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, distinguido en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con la dirección CALLE 167D No. 8 - 53 Int 2, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria números 50N-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y 50N-XXXXXXX de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Bogotá,

TERCERO: Que para efectos fiscales y notariales, a esta cancelación parcial de hipoteca se le fija la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) **MONEDA CORRIENTE.**-----

CUARTO: Que quedan vigentes y sin modificación a cargo de la deudora hipotecaria y a favor de DAVIVIENDA S.A., la hipoteca de mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. Lo anterior para efectos del literal C), artículo 21 del Decreto 172 de 1992,

Bogotá D.C, 10 de diciembre de 2024

Señores
Fideicomiso Ikona 167 - Fidubogotá S.A.
At. Andrés Noguera Ricaurte
Gerente
Bogotá

Banco Davivienda S.A.

Asunto: Aprobación Crédito Constructor No. 07500323065406643

Reciban un cordial saludo de Davivienda. Nos alegra informarles que **fue aprobado el Crédito Constructor** para el proyecto Fideicomiso Ikona 167 - Fidubogotá S.A., con las siguientes características y sujeto al cumplimiento de las condiciones aquí establecidas:

Solicitante:	Fideicomiso Ikona 167 - Fidubogotá S.A.
Nombre del proyecto:	Ikona 167 Etapa 4
Ubicación:	Calle 167 D 8-45 - Bogotá D.C. - , Barrio Santa Teresa.
Área del lote:	1.296 m ² , de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito.
Descripción:	para esta etapa se proyecta la torre 4 en donde se distribuyen 179 apartamentos, 41 privados y 8 visitantes, sin embargo, se entregan 132 parqueaderos privados y 13 de visitantes
Área total a construir:	13.724 m ²
Costo del lote:	\$14.234.144.000
Costo de construcción:	\$48.354.213.000
Valor comercial:	\$68.623.027.000
Plazo de construcción	15 meses
Plazo de ventas:	6 meses
Valor aprobado:	\$ 30.000.000.000
Denominación:	Unidades de Valor Real (UVR)
Rango:	Mayor a Vis
Plazo del crédito:	Será el establecido por el Departamento de Proyectos de Davivienda, previo al primer desembolso.

Para la determinación del plazo se tendrá en cuenta el tiempo faltante para la finalizar la construcción, que será definido por el perito autorizado por Davivienda, más un tiempo adicional de (06) meses para las ventas.

El plazo será variable, pues en el evento en que se termine la construcción antes de lo previsto en el cronograma de ejecución de obra, se deberán efectuar pagos al crédito con base en la relación de pagos establecida en el contrato de fiducia.

Tasa de interés:	Será la pactada al momento de cada uno de los desembolsos del Crédito Constructor.
Garantías:	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.296 mts² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito. Contrato de Fiducia que cumpla con las condiciones de Garantía Mobiliaria.
Pagaré:	Deberá ser firmado por: Deudores Solidarios: Firma Del Representante Legal Del Fideicomiso Ikona 167 - Fidubogotá S.A. e Ikonstruir S.A.S.
Vigencia de la aprobación:	Esta aprobación está vigente hasta el día 30 de junio de 2025. Nota: Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado si a la fecha de vencimiento del plazo citado no se han cumplido todas las condiciones aquí definidas.

La presente aprobación de crédito es condicionada y está sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos por parte del solicitante:

1. Al suministro de la información y envío de los documentos técnicos que requiera el Banco para el análisis y decisión final.
2. A que las condiciones financieras y contractuales del proyecto y demás condiciones usuales en la revisión y conocimiento de los clientes, se ajusten a las normas y políticas establecidas por parte de nuestra entidad.

3. Constitución de un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria completo, al cual se aporte el inmueble donde se desarrollará el proyecto, que tenga el manejo de los recursos de este, sirva como fuente de pago de la obligación y que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Banco:

1. Debe ser irrevocable y tener una duración mayor a la vigencia del crédito.
2. Sólo se realizarán pagos o giros hasta el límite de los costos de construcción expresados en la presente carta. En caso de que se soliciten giros que, individual o conjuntamente, sobrepasen este tope de desembolsos, se deberá contar con la previa y expresa autorización del Banco.
3. Para el desarrollo del proyecto, se debe contar con un Interventor quien tendrá a su cargo la interventoría financiera y administrativa en los términos de ley.
4. La Fiduciaria podrá entregar recursos para el desarrollo del proyecto, debidamente justificados en actas de pago o documentos equivalentes, debidamente aprobados por el Interventor.
5. Los recursos de las ventas y del crédito constructor que ingresen al Patrimonio Autónomo deben ser destinados inicialmente para la construcción del Proyecto y posteriormente para el pago del Crédito otorgado por Davivienda, de acuerdo con la prelación de pagos establecida en el contrato de Fiducia. No obstante lo anterior, una vez se haya terminado la construcción del Proyecto y existan recursos en el fideicomiso, se efectuarán abonos al crédito constructor siguiendo la prelación mencionada, lo cual deberá quedar autorizado por el Fideicomitente de manera general.
6. Cualquier modificación al contrato de fiducia debe tener previa y expresa autorización por parte del Banco.
7. Mientras se encuentre vigente el crédito del Banco, los fideicomitentes actuales deben conservar su calidad en el Contrato de Fiducia. Las cesiones de derechos fiduciarios deben ser autorizadas previa y expresamente por el Banco.
8. Envío de informes periódicos y rendición de cuentas al Banco.
9. El contrato debe tener una cláusula en la que se indique la calidad de garantía mobiliaria del fideicomiso en los términos de la Ley 1676 de 2013, así como la autorización expresa al Banco para efectuar el registro respectivo en Confecámaras o la entidad que haga sus veces.

10. Los giros por concepto de restitución del lote, reintegro de aportes o pago del valor del lote, se deberán efectuar con posterioridad a la cancelación total del crédito adquirido con el Banco.
4. Constitución de Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor del Banco sobre el lote donde se construirá el proyecto. En la minuta de constitución deberá quedar expresa la condición de garantía mobiliaria de la hipoteca en los términos de la Ley 1676 de 2013. Asimismo, el Constructor deberá aportar el Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble donde aparezca el registro de la hipoteca a favor de Davivienda, junto con el concepto favorable emitido por parte del abogado externo designado para la formalización y aprobación de la garantía.
5. Entrega por parte de Fideicomiso Ikona 167 - Fidubogotá S.A. de la licencia de construcción del proyecto expedida por la oficina de planeación distrital o municipal, o por el Curador Urbano correspondiente, debidamente aprobada. Las obras que se realicen deberán ajustarse a lo aprobado por la autoridad competente en la respectiva licencia. Cualquier modificación a la estructura inicialmente aprobada debe estar soportada con la respectiva modificación de la licencia. El constructor es responsable de tramitar las modificaciones ante la entidad que corresponda y de notificar al Banco y a los compradores.
6. Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de julio de 2017, el constructor deberá cumplir las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello, deberá aportar los siguientes documentos:
- Certificación suscrita por el Representante Legal en la que haga constar la contratación del profesional que tuvo a cargo la revisión y aprobación de los diseños estructurales de acuerdo con el perfil establecido en la Resolución No. 0017 de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y la fecha de realización de esta.
 - Certificación suscrita por el Representante Legal en la que haga constar la contratación del profesional a cargo de supervisión técnica del proyecto y el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución No. 0017 de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
 - Certificación firmada por parte del revisor de diseños estructurales en la que señale la descripción general del proyecto, la fecha a partir de la cual asumió la revisión y la fecha en la cual aprobó los diseños.
 - Incluir en el informe de visita de obra, una nota en la cual se haga constar que el perito recibió las actas de supervisión técnica y se indique

expresamente que la edificación se está ejecutando de acuerdo con los planos, diseños y especificaciones técnicas y estructurales. Esta constancia se deberá realizar para cada una de las visitas de obra hasta finalizar la estructura y los elementos no estructurales de la edificación.

7. El Constructor deberá cumplir con las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016) y sus decretos reglamentarios en lo relacionado con los mecanismos de amparo patrimonial del proyecto. Para el efecto, deberá remitir una carta de compromiso irrevocable de la entidad financiera o aseguradora que expedirá el mecanismo que haya elegido (Fiducia en garantía, garantía bancaria o póliza de seguro) como requisito para el primer desembolso del crédito. La carta de compromiso deberá contener la siguiente información:

- Descripción Partes: Datos de la entidad financiera o aseguradora - Datos del Constructor
- Tomador - Datos del Beneficiario
- Datos del proyecto: Nombre y Descripción general donde se indique el número de unidades que componen el proyecto y/o la etapa asegurada
- Valor provisional por el cual se expedirá el amparo patrimonial o asegurar el proyecto
- Información de la Licencia de construcción emitida por la autoridad competente para el desarrollo de la etapa o proyecto
- Nombre e identificación del Supervisor Técnico que realizará dicha actividad y que será el responsable de la firma del CTO
- Declaración de la entidad financiera o aseguradora en la que indique: (i) que realizó un estudio previo y riguroso del proyecto y de los riesgos que implica su ejecución; (ii) que ha aceptado los riesgos y se compromete irrevocablemente a emitir el amparo y, (iii) que es su compromiso, hacer un seguimiento exhaustivo al desarrollo del proyecto en todas sus etapas hasta su finalización.

En el evento en que el Constructor escoja la póliza de seguro como mecanismo de amparo patrimonial, la Aseguradora deberá incluir adicionalmente la siguiente información: (i) el valor estimado de Prima y una declaración o soporte de pago del anticipo o depósito pactado entre las partes. Se deberá adjuntar copia del contrato de promesa para la emisión de la póliza firmado por las partes. Si cuenta con un contrato de promesa para la celebración del contrato seguro de vivienda segura, deberá, adicionalmente, adjuntar con el soporte de pago del depósito o anticipo de la prima.

8. Que el proyecto Ikona 167 Etapa 4 presente ventas de 125 unidades de vivienda con promesas de compraventa o encargos fiduciarios firmados.
9. Que el proyecto Ikona 167 Etapa 4 tenga una inversión en obra de \$9.177.000.000 verificada y contenida en un informe por el perito asignado.

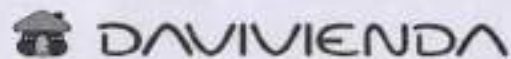
10. Firma del Pagaré, Carta de Instrucciones, Reglamento de Crédito Constructor y demás documentos de crédito exigidos por Davivienda.
11. Entregar las autorizaciones corporativas de los deudores, avalistas y garantes para la celebración requiera.
12. Cumplimiento de las siguientes condiciones ambientales:
 1. Previo al primer desembolso
 - Firmar las cláusulas ambientales y sociales establecidas por el Banco.
 - Remitir un Informe Ambiental y Social donde se evidencien las medidas de manejo y control para los impactos ambientales y sociales generados en el proyecto.
 2. Generales
 - Remitir un informe de gestión ambiental anual donde se evidencien la implementación de las medidas de manejo y control de los impactos ambientales y sociales durante la construcción del proyecto.
 - Al finalizar el proyecto ya sea por pago de la obligación o por terminación de la construcción se debe remitir un informe ambiental y social donde se evidencie la implementación de las medidas de manejo y control finales para el proyecto.

DESEMBOLSOS:

Una vez verificado por parte del Banco el cumplimiento de los requisitos antes señalados, se procederá con la autorización de los desembolsos respectivos, de acuerdo con las solicitudes que realice el Constructor y/o el Fideicomiso a constituir.

Todos los desembolsos están sujetos a:

- Que haya acuerdo entre las partes sobre las condiciones de financiación: tasa, plazo, etc.
- Que se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya falta de liquidez en la tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y avalistas cumplan oportunamente y estén al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales y obligaciones adquiridas en el sector financiero que, a juicio de Davivienda, no afecten o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.



- Que, en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda, se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc.), fuentes de pago y garantías.
- Que el solicitante asuma todos los costos, gastos, tributos y demás que se generen.
- Que los deudores, avalistas y garantes, sus fideicomitentes, administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas como la lista Clinton, la OFAC o la lista de las Naciones Unidas.
- Que el inmueble no tenga vicios en la titulación o tradición en concepto del abogado externo designado, ni anotaciones relacionadas con extinción del dominio, ni haya pertenecido a personas investigadas por lavado de activos, corrupción o financiación de terrorismo.
- Que se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.
- Que el proyecto cumpla las normas ambientales y tenga el concepto favorable SARAS del Departamento de Riesgo Social y Ambiental de Davivienda.
- Que se hayan realizado por parte del perito las visitas de verificación del avance de obra. Lo anterior dado que los desembolsos se realizarán de acuerdo al avance de obra certificado por el Perito.
- Que no se presente un evento material adverso (cualquier cambio, efecto, situación o condición que afecte o pueda afectar negativamente el proyecto, los negocios, bienes, actividades, condiciones financieras o contratos del deudor, los avalistas o los garantes), además de fuerza mayor, caso fortuito o causa extraña que, a juicio de Davivienda, afecten o puedan afectar la capacidad de pago del deudor.

NOTA: Todos los desembolsos derivados de la operación de crédito, estarán supeditados a la disponibilidad de recursos por parte del Banco, así como a que las disposiciones de carácter monetario y en general las normas legales y reglamentarias aplicables a estas materias, no sufran modificaciones que imposibiliten su ejecución.

OTRAS DISPOSICIONES:

Condiciones para los créditos para los adquirentes del Proyecto: La viabilidad de los créditos para los adquirentes del proyecto estará sujeta a:

- La evaluación que de los mismos realice el Banco Davivienda.

- La financiación para la venta de las unidades de vivienda (subrogación) será en los plazos y porcentajes máximos establecidos por el Gobierno Nacional para el respectivo segmento, y las cuotas, de acuerdo con lo establecido por Davivienda.
- Para proceder con la subrogación de cualquiera de las unidades se deberá adjuntar el Certificado Técnico de Ocupación.
- No se pueden aprobar créditos individuales para la adquisición de inmuebles que no tengan su correspondiente garaje.
- La tasa de interés para los créditos individuales será la vigente a la fecha de liquidación.
- Los créditos individuales sin cupo de subrogación serán financiados en su totalidad como créditos directos.
- La liquidación del crédito individual que se apruebe a cada comprador está condicionada a lo previsto en sus cartas de aprobación, a que su cuota inicial haya sido cancelada y a que, tanto el inmueble como las zonas comunes, el equipamiento comunal y el urbanismo, estén totalmente terminados y con la debida certificación del perito asignado por Davivienda.

Para asesoría personalizada o información adicional, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Bogotá al 33000000, ext. 42120.

¡Recuerde: aquí lo tiene todo!

Cordialmente,



WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA
Gerente Sucursal
Banco Davivienda S.A.



RICARDO PERÉZ GOMEZ
Director de Crédito Constructor
Banco Davivienda S.A.

RAE

2 1 64206

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2-1

Entre los suscritos, a saber: (I) **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.424.548, quien actúa en calidad de Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado sin número de Asambleas de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016), debidamente inscrita al veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 02055203 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT: 900.928.512-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado mediante Acta de Junta directiva No. 002 de fecha 13 de Mayo de 2016, documentos que se adjuntan al presente Contrato (Anexo No. 1 y 2 respectivamente), quien en adelante y para todos los efectos legales y contractuales se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y por la otra, (II) **ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 30.295.441 expedida en Manizales, quien obra en su calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 3), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, quienes en conjunto se denominarán **LAS PARTES**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** el cual se registrá por las siguientes Cláusulas y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

CLÁUSULA PRIMERA. CONSIDERACIONES.

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** es una empresa especializada en la promoción, diseño, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, y está interesada en desarrollar, un **PROYECTO** denominado **IKONA 167 CONJUNTO A**, ubicado en la Carrera Séptima número 166 - 71, en la ciudad de Bogotá D.C., conformado por cuatrocientos treinta y nueve (439) apartamentos, distribuidos en cuatro (4) Etapas, en su **Etapla Uno (1)** está conformado por ciento treinta y siete (137) apartamentos. **EL FIDEICOMITENTE** declara que el presente Contrato solamente regula la **Etapla Uno (1)** del **PROYECTO**, y que las Etapas posteriores del mismo se desarrollarán de acuerdo con las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE**, lo cual podrá ser adiciones de las etapas mediante Otrosí o celebración de otro(s) contratos de fiducia.
2. Que el **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A** será desarrollado sobre el **LOTE A**, que resulte del desenglobe del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20083588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, el cual actualmente es propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuyos **FIDEICOMITENTES** autorizaron al **FIDEICOMITENTE** del presente Contrato a la suscripción del presente documento, mediante comunicación de fecha once (11) de Mayo de dos mil dieciséis (2.016).
3. Que **EL FIDEICOMITENTE**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A**.
4. Que para efectos del presente documento, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, sociedad que estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de



11

1

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

5. Que es intención del FIDEICOMITENTE integrar el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO con el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A., el cual se constituyó mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) otorgada en la Notaría Treinta y Siete (37) del Circuito Notarial de Bogotá, del veintiocho (28) de Diciembre de dos mil quince (2.015), al cual se transfirió el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte. La integración de los dos FIDEICOMISOS tiene como fin incluir todas las obligaciones del FIDEICOMITENTE que se establecen en el presente Contrato, en el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A. y reglamentar el desarrollo del PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A, para lo cual quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES de ambos Patrimonios Autónomos suscribirán un Otrosí Integral con el fin de incluir las obligaciones y derechos de cada uno de ellos en el desarrollo del PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A. Dicha integración se realizará a más tardar treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2.018).
6. Cuando se efectúe la integración del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO con el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A., se recalculará el porcentaje de participación de quienes ostenten la condición de FIDEICOMITENTES y de existir cesiones efectuadas en dicho patrimonio se deberán tener en cuenta para el cálculo de los porcentajes.
7. Cuando se efectúe la integración del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO con el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN con el cual se creó el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A., se conformará definitivamente el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A. que tendrá como objeto el desarrollo del PROYECTO IKONA 167 sobre el LOTE A descrito y delimitado en la licencia de construcción No. 14-4-0156 del 28 de marzo de 2014 emanada de la Curaduría 4 de Bogotá, y que hace parte actualmente del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.

CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES. Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

2.1. EL FIDEICOMITENTE. Es la sociedad IKONSTRUIR S.A.S., cuya identificación se realizó al inicio del presente documento, responsable de la promoción, la gerencia y la construcción. En cuanto a la comercialización del PROYECTO estará a cargo de la sociedad CREATIVA EXPERTA S.A.S. identificada con NIT 900.928.512-8, quien se vinculará al presente contrato como Fideicomitente mediante respectivo Otrosí.

2.2. LA FIDUCIARIA. Es la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., persona jurídica, que administrará en calidad de FIDUCIARIA el PATRIMONIO AUTÓNOMO, objeto del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

2.3. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO. Se entenderá por este el conjunto de activos afectos a la finalidad de este Contrato, conformado por: (i) Cuentas por pagar a los Fideicomitentes en la etapa preoperativa, derechos o intangibles y las mejoras correspondientes al PROYECTO que se reporte sobre el LOTE A, que resulte del desglose del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, los cuales serán reportados por EL FIDEICOMITENTE; (ii) Los recursos que transfiera EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente Contrato; (iii) Los recursos que aporten los BENEFICIARIOS DE ÁREA. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO IKONA 167



Fiduciaria Bogotá



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTA, afecto a la finalidad de este Contrato.

2.4. BENEFICIARIOS: Son las personas naturales y/o jurídicas designadas como BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE, en virtud del respectivo otrosí modificatorio al presente contrato. Para tal designación no se requerirá autorización de ninguna clase. Sin embargo las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los BENEFICIARIOS DESIGNADOS requerirán de su previo consentimiento y autorización.

2.5. BENEFICIARIOS DE ÁREA. Son las personas naturales o jurídicas designadas como BENEFICIARIOS DE ÁREA del presente FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE, en virtud de la constitución de un Encargo Fiduciario Individual de Inversión en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA y de la suscripción del documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA". Los BENEFICIARIOS DE ÁREA tendrán derecho a recibir, cumplidos los compromisos que asuman en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA", una o varias unidades de las diferentes Etapas del PROYECTO a desarrollar por EL FIDEICOMITENTE. Los BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán derecho a participar en los EXCEDENTES que resulten al momento de liquidar el FIDEICOMISO y no adquirirán al carácter de beneficiarios respecto de otros derechos y obligaciones derivados del FIDEICOMISO, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste ni del PROYECTO, siendo estas decisiones exclusivamente determinadas por EL FIDEICOMITENTE sin que para ello se requiera consentimiento previo de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, salvo las que alteren sus derechos específicamente consagrados en este CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

2.6. CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA. Es el documento suscrito por EL FIDEICOMITENTE y cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el cual contiene las condiciones para que estos últimos adquieran el derecho a recibir una o varias unidades del PROYECTO, previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en este documento. El modelo de CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA, se adjunta al presente Contrato como Anexo No. 4.

2.7. PROYECTO. Es el conjunto de bienes compuesto por el inmueble que resulte del desenglobe del predio en mayor extensión, el cual se denominará LOTE A y sobre el cual se desarrollará el proyecto, y la construcción efectuada por EL FIDEICOMITENTE. El PROYECTO se denominará IKONA 167 CONJUNTO A ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., conformado por cuatrocientos treinta y nueve (439) apartamentos, distribuidos en cuatro (4) Etapas, en su Etapa Uno (1) está conformado por la TORRE I que consta de ciento treinta y siete (137) apartamentos. EL FIDEICOMITENTE declara que el presente Contrato solamente regula la Etapa Uno (1) del PROYECTO, y que las Etapas posteriores del mismo se desarrollarán de acuerdo con las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, lo cual podrá ser adiciones de las etapas mediante Otrosí o celebración de otro (s) contratos de fiducia.

2.8. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001 y sus respectivas adiciones, que resultarán de la construcción del PROYECTO, las cuales serán transferidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA a TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APOORTE, en los términos establecidos en el presente Contrato y en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA".

2.9. EL FINANCIADOR O LOS FINANCIADORES. Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al FIDEICOMISO los recursos para la construcción del PROYECTO. EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES no serán parte de este Contrato. EL FIDEICOMITENTE actuará como obligado solidario y avalista del mismo.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE KONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2.10. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO. Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

2.11. LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA. La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** podrá obtenerse en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el Lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

CLÁUSULA TERCERA. 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 CUARTA. 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 863 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 del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE.

- 1. EL FIDEICOMITENTE** declara 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**.
- 2. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA.** **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente, y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

Igualmente **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a **TÍTULO DE FIDUCIA** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, 1708/14 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

- 3. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES.** **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las Leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietaria de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

- 4. AUTORIZACIÓN.** **EL FIDEICOMITENTE** lo mismo que las personas que actúan en su nombre



ISO 9001

Isonet





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

5. **PROPIEDAD INTELECTUAL. EL FIDEICOMITENTE** es propietario, o está licenciado para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como éstos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione el uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual. A la fecha **EL FIDEICOMITENTE** no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte del **FIDEICOMITENTE** no infringen los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.
6. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE**, no está pendiente, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **FIDEICOMITENTE** de ejecutar el presente Contrato o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este Contrato.
7. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **EL FIDEICOMITENTE** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse que resulte un efecto materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.
8. **IMPUESTOS. EL FIDEICOMITENTE** ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **EL FIDEICOMITENTE**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte del **FIDEICOMITENTE**. Así mismo, declara **EL FIDEICOMITENTE** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
9. **INDEMNIDAD. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **EL FIDEICOMITENTE** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA**





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, y árbitros, así como los honorarios de abogados y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, de conformidad con lo establecido en el numeral 16.7 del presente contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA en tal sentido a EL FIDEICOMITENTE y una vez dichas condenas se encuentren en firme y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a LA FIDUCIARIA a deducir de los recursos del FIDEICOMISO, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

10. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 66 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en LA FIDUCIARIA, conforme a este Contrato, por EL FIDEICOMITENTE. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión.

1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por EL FIDEICOMITENTE, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
2. Registrar las mejoras efectuadas por EL FIDEICOMITENTE.
3. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los BENEFICIARIOS DE AREA por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles, respecto de cada una de las Etapas del PROYECTO.
 - b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los BENEFICIARIOS DE AREA les otorguen las entidades financieras, que se contabilizan a título de aportes del Fideicomitente, respecto de cada una de las Etapas del PROYECTO.
 - c. De los que a título de aportes haga EL FIDEICOMITENTE.
 - d. De los créditos que contrate el PATRIMONIO AUTÓNOMO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
4. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.
5. Por instrucción del FIDEICOMITENTE, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien EL FIDEICOMITENTE indiquen para el desarrollo del PROYECTO.
6. Entregar los EXCEDENTES al FIDEICOMITENTE, y siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.



Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

7. Integrar plenamente, a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018), el presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., para formar definitivamente el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., cuya finalidad será el desarrollo del PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A. Se suscribirá un Otrosí Integral al FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. en el sentido de regular todo lo referente al desarrollo del PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A en los términos del presente Contrato, Otrosí que será suscrito por EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, veeduría y desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A, esta obligación estará a cargo del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera el PROYECTO denominado IKONA 167 CONJUNTO A.

PARÁGRAFO CUARTO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, LA FIDUCIARIA podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o Contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse con justa causa al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o BENEFICIARIOS DE ÁREA, que pretendan por sí o por instrucción del FIDEICOMITENTE, vincularse al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas.

PARÁGRAFO SEXTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el Parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a LA FIDUCIARIA, todos los documentos establecidos en este contrato para la vinculación de los terceros mencionados en los Parágrafos Quinto y Sexto anteriores, que LA FIDUCIARIA le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los BENEFICIARIOS DE ÁREA del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a LA FIDUCIARIA por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

interventor de proyectos inmobiliarios.

CLÁUSULA SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. La transferencia de bienes a la fiduciaria y la constitución del Patrimonio Autónomo se hará mediante:

1. **EL FIDEICOMITENTE** transfiere a **LA FIDUCIARIA**, a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, a la firma del presente Contrato, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000,00)** para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
2. **EL FIDEICOMITENTE** transferirá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE**.
3. El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se incrementará con las sumas que se reciba por parte de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA** y sólo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE** 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**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Este patrimonio se verá incrementado con los bienes y/o recursos económicos que posteriormente aporten, **EL FIDEICOMITENTE**, ya sea con recursos propios o con los créditos otorgados por entidades financieras si hay lugar a ello, y con los rendimientos que produzcan los recursos económicos que lo conforman, así como con los recursos que aporten los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

CLÁUSULA OCTAVA. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO. Durante el Contrato y con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar al **FIDEICOMITENTE** los recursos necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**, con destino a las siguientes partidas:

1. Todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones, así como los pagos, gastos reembolsables, inversiones y gastos directos o indirectos que se originan o se efectúan en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de promoción y de construcción.
2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento del bien, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.
3. Las devoluciones que soliciten los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a través del **FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con lo acordado con éste en los respectivos documentos denominados "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**".



1

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4. Los EXCEDENTES a que tengan derecho EL FIDEICOMITENTE de acuerdo con la participación que a ellos corresponde en el presente FIDEICOMISO.

CLÁUSULA NOVENA. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA efectuará desembolsos, con la siguiente prelación

1. COMISIÓN FIDUCIARIA.
2. Obligaciones a favor del FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES.
3. Devoluciones de recursos por desistimientos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
4. Desembolsos de recursos para la ejecución del PROYECTO de acuerdo con la instrucción del FIDEICOMITENTE.
5. EXCEDENTES del FIDEICOMISO para EL FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA DÉCIMA. RESTITUCIÓN Y EXCEDENTES.

10.1. El valor de las restituciones a favor del FIDEICOMITENTE, tanto del presente FIDEICOMISO como del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., será regulado en el Otroso Integral al CONTRATO DE FIDUCIA del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.

10.2. EXCEDENTES. EL FIDEICOMITENTE recibirá el cien por ciento (100%) de los EXCEDENTES que genere el PROYECTO, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO y el flujo de caja lo permita.

PARÁGRAFO. Solo se podrá llevar a cabo la distribución de EXCEDENTES, al momento de la liquidación del FIDEICOMISO, lo cual se obtiene al haber alcanzado las transferencias a los BENEFICIARIOS DE ÁREA o al FIDEICOMITENTE tanto del presente FIDEICOMISO como del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., del cien por ciento (100%) de las unidades resultantes del PROYECTO. Podrán eventualmente entregarse anticipos sobre excedentes del FIDEICOMISO antes de la liquidación del mismo, siempre y cuando el flujo de caja así lo permita según certificación del FIDEICOMITENTE del presente FIDEICOMISO y se encuentren en el FIDEICOMISO los recursos necesarios para ello.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. El presente FIDEICOMISO será desarrollado en los siguientes términos:

1. **FASE PREOPERATIVA.** Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de recursos por parte del FIDEICOMITENTE, encaminados a la realización del PROYECTO y a la promoción del mismo.

La Fase Pre-operativa tendrá una duración aproximada de doce (12) meses para cada una de las Etapas del PROYECTO, contados a partir de la fecha en que EL FIDEICOMITENTE le comunique a LA FIDUCIARIA la iniciación de la promoción y comercialización de la respectiva Etapa del PROYECTO. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un período igual al inicial para cada una de las Etapas, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en los primeros doce (12) meses.

- 1.1. **CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA.** Para que se dé el cumplimiento de la Fase Pre-operativa, EL FIDEICOMITENTE deberá acreditar a LA FIDUCIARIA durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1.1.1. Que EL FIDEICOMITENTE presente a LA FIDUCIARIA la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción (Licencia de construcción) y enajenación de inmuebles destinados a vivienda (permiso de



enajenación), en los términos establecidos en la normatividad vigente.

Que LA FIDUCIARIA reciba copia de los documentos denominados "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA" una vez EL FIDEICOMITENTE logre alcanzar el punto de equilibrio por cada Etapa de manera independiente. EL FIDEICOMITENTE declara que el presente Contrato solamente regula la Etapa Uno (1) del PROYECTO, y que las Etapas posteriores del mismo, se desarrollarán de acuerdo con las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, lo cual podrá ser adiciones de las etapas mediante Otrosí o celebración de otro (s) contratos de fiducia. Se entiende que se llegó al punto de equilibrio cuando se haya recibido respecto de la Etapa Uno (1) OCHENTA Y DOS (82) CARTAS DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que la conforman.

1.1.2. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra del FIDEICOMITENTE, en las bases de datos administradas por LA FIDUCIARIA.

1.1.3. Que EL FIDEICOMITENTE haya pagado la COMISIÓN FIDUCIARIA mencionada en la Cláusula Vigésima y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula Vigésima Primera.

1.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. anterior, respecto de cada una de las Etapas del PROYECTO, durante el término de duración de la Fase Pre-operativa de las mismas, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y LA FIDUCIARIA mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la COMISIÓN FIDUCIARIA, mencionada en el Numeral 20.1.3. de la Cláusula Vigésima del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si LA FIDUCIARIA no pudiere efectuar la consignación al BENEFICIARIO DE AREA en la cuenta indicada en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA" dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Pre-operativa, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA a nombre del BENEFICIARIO de los recursos.

PARÁGRAFO. Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de LA FIDUCIARIA durante la Fase Pre-operativa, se limita a recibir los documentos en que se acredita por parte del FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Así mismo, se deja constancia de que estas condiciones se han establecido para determinar por parte del FIDEICOMITENTE la viabilidad técnica, legal, comercial y financiera del PROYECTO.

2. FASE OPERATIVA. Esta Fase se inicia, a partir de la acreditación ante LA FIDUCIARIA por parte del FIDEICOMITENTE, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Numeral 1.1. de esta Cláusula respecto de cada una de las Etapas del PROYECTO y tendrá una duración máxima de treinta y seis (36) meses para el desarrollo de cada una de Etapas del PROYECTO.

A partir de este momento, las sumas de dinero depositadas por los BENEFICIARIOS DE AREA en



Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

los Encargos Fiduciarios de Inversión durante la Fase Pre-operativa, al igual que las que se depositen en el futuro en cumplimiento de lo establecido en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA", junto con sus rendimientos, serán destinados por parte del FIDEICOMITENTE a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO, no estando a cargo de LA FIDUCIARIA la verificación del destino final de dichas sumas de dinero, por no ser objeto del presente FIDEICOMISO el desarrollo ni control a su cargo del PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE. Durante la Fase Pre-operativa, EL FIDEICOMITENTE se obliga a:

1. EL FIDEICOMITENTE suscribirá directamente las "CARTAS DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA" para las unidades inmobiliarias que se desarrollen en cada una de las Etapas del PROYECTO, de las cuales deberá remitir relación a LA FIDUCIARIA en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de LA FIDUCIARIA cuando esta lo requiera. Debiéndose dar claridad a los BENEFICIARIOS DE ÁREA de la necesidad de que éstos conozcan los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, la obligación en cabeza del FIDEICOMITENTE de salir al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el PROYECTO y respecto de las unidades resultantes del mismo.
2. Entregar a LA FIDUCIARIA durante el término de duración de la Fase Pre-operativa de cada una de las Etapas del presente FIDEICOMISO, los documentos relacionados en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Primera del presente Contrato.
3. Estampar de manera ordenada y correcta los slickers o etiquetas que le sean entregados por LA FIDUCIARIA en el original y copia del formulario de vinculación de clientes, en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA" y en la planilla de control de asignación de las Tarjetas Empresariales, con el fin de identificar en estos documentos el Encargo Fiduciario Individual que corresponda a cada unidad inmobiliaria del PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE responderá ante LA FIDUCIARIA, los BENEFICIARIOS DE ÁREA y terceros por cualquier inconsistencia que se presente por la inadecuada asignación de los slickers.
4. Remitir periódicamente a LA FIDUCIARIA, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, la información de éstos últimos y el número de Tarjetas Empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.
5. Remitir semanalmente la planilla de control de asignación de Tarjetas de Recaudo Empresarial a LA FIDUCIARIA debidamente diligenciada.
6. Abstenerse de recibir de los BENEFICIARIOS DE ÁREA las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del PROYECTO, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) indicada por LA FIDUCIARIA.
7. Indicar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA de cada una de las Etapas del PROYECTO, el número de la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) donde deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por LA FIDUCIARIA en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en cumplimiento del Encargo Fiduciario que cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA suscriba con LA FIDUCIARIA. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE deberá informar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA de cada una de las Etapas del PROYECTO, que LA FIDUCIARIA no responderá por los rendimientos de los dineros ingresados a la cuenta de recaudos, hasta que LA FIDUCIARIA obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, documentos que deben ser remitidos por EL FIDEICOMITENTE. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual LA FIDUCIARIA reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, la información de estos últimos y el número de Tarjetas Empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.
8. A utilizar de manera adecuada y legal la clave de acceso de consulta al portal empresarial de





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

la entidad financiera que corresponda, eximiendo a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por este uso.

9. A no efectuar ningún cambio al documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA". En el evento en que se realicen modificaciones a la "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA", sin previa autorización de LA FIDUCIARIA, LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el presente Contrato y procederá a devolver los recursos a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
10. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en lo que se refiere específicamente a la consulta de los recaudos y consignaciones realizadas por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.
11. Conservar la autorización de los BENEFICIARIOS DE ÁREA para el tratamiento de los datos personales respecto a la información de los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato, autorización que deberá ser incorporada en el texto de la carta de instrucciones a suscribirse con dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA. Esta autorización podrá ser solicitada por LA FIDUCIARIA en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, y deberá ser entregada por EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE manifiesta con la suscripción del presente Contrato, que conoce y acepta los reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en las cuales se invertirán los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA y de igual forma autoriza de forma expresa, que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Pre-operativa, LA FIDUCIARIA se obliga a:

1. Entregar al FIDEICOMITENTE las etiquetas del código de barras, el formato de planilla de control de asignación de Tarjetas de Recaudo Empresarial y el formato de orden de operación.
2. Recibir de los BENEFICIARIOS DE ÁREA las cuotas pactadas con EL FIDEICOMITENTE en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA" en una cuenta corriente de la entidad financiera que corresponda, la cual será bloqueada para recaudo exclusivo con Tarjeta de Recaudo Empresarial.
3. Invertir los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de cada una de las Etapas del PROYECTO, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. LA FIDUCIARIA invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA. En consecuencia, LA FIDUCIARIA hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, no responderá por los rendimientos del dinero que haya ingresado a la cuenta de recaudo. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual LA FIDUCIARIA reciba la los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA. LA FIDUCIARIA sólo recibirá recursos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del PROYECTO.
4. Mantener a disposición de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de cada una de las Etapas del PROYECTO, los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de la Fase Pre-operativa o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en el Numeral 1.1, de la Cláusula Décima Primera de este Contrato; b) Los BENEFICIARIOS DE ÁREA desistan o se produzca su retiro del negocio. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se



restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la COMISIÓN FIDUCIARIA, mencionada en el Numeral 20.1.3. de la Cláusula Vigésima del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Pre-operativa, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el BENEFICIARIO DE AREA en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA". En el caso previsto en el Literal b), LA FIDUCIARIA descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato, de la COMISIÓN FIDUCIARIA, mencionada en el Numeral 20.1.3. de la Cláusula Vigésima del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y el saldo de los recursos, si los hubiere, se entregarán mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el BENEFICIARIO DE AREA en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA", dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la comunicación del FIDEICOMITENTE en que dan cuenta del correspondiente retiro. Si LA FIDUCIARIA no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el BENEFICIARIO DE AREA en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA", dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación del retiro, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA a nombre del BENEFICIARIO de los recursos. En todo caso de desistimiento, la unidad inmobiliaria podrá ser comercializada nuevamente por EL FIDEICOMITENTE.

5. LA FIDUCIARIA no dará información a los BENEFICIARIOS DE AREA respecto del estado del FIDEICOMISO, toda la información relacionada con el estado del PROYECTO será suministrada por EL FIDEICOMITENTE.
6. Enviar mensualmente al FIDEICOMITENTE un extracto del movimiento de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA a LA FIDUCIARIA, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las COMISIONES y retenciones causadas.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. PROCEDIMIENTO DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL FIDEICOMISO. Durante la Fase Pre-operativa del FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA observará el siguiente procedimiento:

1. Los BENEFICIARIOS DE AREA interesados en adquirir alguna de las unidades inmobiliarias resultantes de cada una de las Etapas del PROYECTO, deberán consignar las sumas de dinero correspondientes, en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) que indique LA FIDUCIARIA, desde la primera cuota, para lo cual cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA deberá suscribir simultáneamente el Contrato de Vinculación de Encargo Fiduciario Individual junto con CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual LA FIDUCIARIA reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los BENEFICIARIOS DE AREA.
3. EL FIDEICOMITENTE enviará a LA FIDUCIARIA una relación periódica detallada de las consignaciones efectuadas por los BENEFICIARIOS DE AREA que correspondan a apertura y vinculaciones de los mismos, anexando los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los BENEFICIARIOS DE AREA, con el fin de conciliar la información y constituir dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles, los Encargos Fiduciarios Independientes en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA a nombre de cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA, una vez constituidos los Encargos Fiduciarios los recursos de la cuenta recaudadora serán adicionados a estos una vez estén

disponibles en la cuenta. La totalidad de dichos encargos independientes serán agrupados en una subcuenta en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA.

4. Los BENEFICIARIOS DE AREA a través del documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA", autorizan a LA FIDUCIARIA a que las sumas de dinero que paguen y sus rendimientos, una vez cumplidas las condiciones señaladas en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Primera del presente Contrato, sean destinadas por parte del FIDEICOMITENTE a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Operativa del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE se obliga a:

15.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

- 15.1.1. EL FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el PATRIMONIO AUTÓNOMO pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de financiación, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
- 15.1.2. EL FIDEICOMITENTE se obliga a garantizar los créditos que obtengan el FIDEICOMISO para financiar la construcción del PROYECTO.
- 15.1.3. EL FIDEICOMITENTE se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del PATRIMONIO AUTÓNOMO para la normal atención del servicio de la deuda, aportando los recursos adicionales que sean requeridos por LA FIDUCIARIA por lo menos con ocho (8) días de anterioridad, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento. Dichos recursos serán objeto de restitución al FIDEICOMITENTE conforme al flujo de caja del proyecto.
- 15.1.4. EL FIDEICOMITENTE informará a LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES y el desarrollo del PROYECTO.
- 15.1.5. EL FIDEICOMITENTE entregará a LA FIDUCIARIA copia de la Carta de Aprobación de Crédito del FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.
- 15.1.6. EL FIDEICOMITENTE asegurará la construcción del PROYECTO, asumiendo el riesgo de su terminación aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.
- 15.1.7. EL FIDEICOMITENTE aportará los recursos necesarios para que se logre la terminación del PROYECTO.
- 15.1.8. EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar copia del cronograma general de pagos del crédito o su equivalente emitido por el FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado; (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos; (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.
- 15.1.9. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que se podrán garantizar los créditos que se requieran para la ejecución del proyecto con los activos que tiene el FIDEICOMISO.
- 15.1.9. EL FIDEICOMITENTE para los casos en que el crédito ha sido desembolsado directamente a su favor, se obliga a remitir mensualmente a la Fiduciaria dentro de los diez (10) primeros días hábiles, soportes de desembolso del crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses).
- 15.1.10. EL FIDEICOMITENTE durante la etapa de Escrituración debe remitir mensualmente, durante el mes siguiente a la escritura, en los formatos establecidos por la Fiduciaria el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.

15.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN, LA GERENCIA





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

COMERCIALIZACIÓN Y LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.

15.2.1. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE, tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directa o indirectamente todo el desarrollo de la construcción del PROYECTO, entregando con posterioridad los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas. En cuanto a la gestión de comercialización de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del PROYECTO estará a cargo de la sociedad CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S. quien se vinculará como FIDEICOMITENTE al presente contrato mediante el respectivo Otrosí.

Lo anterior sin perjuicio de que hacia el futuro se incluyan nuevos fideicomitentes del fideicomiso que desarrollen estas u otras actividades, para lo cual se deberá suscribir el respectivo otrosí al presente contrato. En cuanto a esta facultad (la de incluir nuevos fideicomitentes) es claro para las Partes que la inclusión de nuevos Fideicomitentes que realicen las actividades de promoción, gerencia, comercialización (distinta a la inclusión ya anunciada en este contrato que no requerirá de ninguna autorización posterior) y la construcción necesitará el visto bueno o autorización de los BENEFICIARIOS DE AREA. Cualquier otra designación de nuevos Fideicomitentes que no estén relacionadas con las anteriores actividades no necesitará autorización de los BENEFICIARIOS DE AREA.

15.3. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE.

15.3.1. EL FIDEICOMITENTE, tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, y construcción del PROYECTO, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas, asimismo EL FIDEICOMITENTE debe adelantar directamente la gestión de gerencia y promoción de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del PROYECTO. Lo anterior sin perjuicio de que hacia el futuro se incluyan nuevos fideicomitentes del fideicomiso que desarrollen estas u otras actividades, para lo cual se deberá suscribir el respectivo otrosí al presente contrato. Dicha inclusión deberá hacerse en los términos y con las facultades descritas en el la parte final del numeral 15.2.1.

15.3.2. EL FIDEICOMITENTE, queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el PROYECTO, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

15.3.3. EL FIDEICOMITENTE actuará como constructor del PROYECTO, y frente a LA FIDUCIARIA será el único responsable de las obligaciones derivadas de dicha calidad, bajo las reglas que se indican a continuación:

- Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los BENEFICIARIOS DE AREA y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
- Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
- Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
- Disponer de la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
- Contratar el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos TRABAJADORES. Los contratos laborales se celebrarán entre EL FIDEICOMITENTE, y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los TRABAJADORES contratados por EL FIDEICOMITENTE. De igual forma, cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus TRABAJADORES.
- Adelantar las reparaciones que los BENEFICIARIOS DE AREA de los inmuebles





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

resultantes del PROYECTO soliciten en el marco de las garantías de posventa establecidas en la Ley y el manual del usuario que será anexo de la Escritura, en el plazo pactado con ellos.

- g) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- h) Garantizar a LA FIDUCIARIA y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- i) Responder contractualmente ante el FIDEICOMISO y/o los BENEFICIARIOS DE ÁREA por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éste.

- 15.3.4. Informar mensualmente a LA FIDUCIARIA el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que LA FIDUCIARIA tomando como base este valor actualice el valor del FIDEICOMISO.
- 15.3.5. EL FIDEICOMITENTE coadyuvará a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, en la entrega de documentos que se requieran para la obtención de su crédito individual con miras a que la entidad financiera correspondiente pueda establecer si los BENEFICIARIOS DE ÁREA cuentan con la capacidad financiera para vincularse al proyecto.
- 15.3.6. EL FIDEICOMITENTE realizará el control y hará seguimiento a la cartera, y gestionará su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.
- 15.3.7. Realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el PROYECTO. No será responsabilidad y obligación de LA FIDUCIARIA suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el PROYECTO, las mismas serán solicitadas de manera directa por EL FIDEICOMITENTE, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.469 de 2.010.
- 15.3.8. Llevar de manera clara, ordenada y concertada con LA FIDUCIARIA, los soportes y documentos base de la contabilidad del FIDEICOMISO.
- 15.3.9. EL FIDEICOMITENTE garantiza el manejo de los soportes y documentos contables de acuerdo con las normas contables vigentes respectivas.
- 15.3.10. Contratar el personal que sea necesario para la gestión de promoción del PROYECTO. Los contratos laborales se celebrarán entre EL FIDEICOMITENTE, y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los TRABAJADORES contratados por EL FIDEICOMITENTE.
- 15.3.11. Llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el PROYECTO.
- 15.3.12. Todo desembolso solicitado a LA FIDUCIARIA, debe llevar como mínimo dos de las firmas autorizadas para tal fin por el FIDEICOMITENTE.
- 15.3.13. EL FIDEICOMITENTE queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el PROYECTO cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 15.3.14. EL FIDEICOMITENTE ejercerá directamente o contratará con un tercero la Administración Provisional del PROYECTO en los términos de la Ley 675 de 2.001.
- 15.3.15. Realizar las entrevistas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA para su vinculación en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios que asistirá a la capacitación que dicta LA FIDUCIARIA para realizar dicha actividad.
- 15.3.16. Transferir los costos del PROYECTO a LA FIDUCIARIA, en el formato que entregue LA FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE, si las sociedades FIDEICOMITENTES estuvieren obligada a tener Revisor Fiscal.
- 15.3.17. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del PROYECTO en la cual se mencione a LA FIDUCIARIA.
- 15.3.18. EL FIDEICOMITENTE constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida



A

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la siguiente póliza de seguros, por el valor y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la construcción de la misma. Esta póliza tendrá como **BENEFICIARIO** del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual.
- 15.3.19. En relación con el impuesto de delineación urbana, será pagado directamente por **EL FIDEICOMITENTE**. Las consecuencias que se deriven de la declaración y al pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE**.
- 15.3.20. Reportar mensualmente por escrito a **LA FIDUCIARIA**, las mejoras realizadas en virtud del **PROYECTO**, en el formato establecido por ésta, con la finalidad de que **LA FIDUCIARIA** efectúe los registros contables dentro del **FIDEICOMISO** como legalización de los respectivos anticipos.
- 15.3.21. **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta con la suscripción del presente Contrato, que conoce y acepta los reglamentos de los Fondo de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en las cuales se invertirán los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE AREA** y de igual forma autoriza de forma expresa, para que de manera excepcional ante una eventual contingencia que los recursos igualmente se puedan mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.
- 15.3.22. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato, declara que no podrá exigirle rendimientos a **LA FIDUCIARIA**, en el caso en que exista mora en la identificación de los recursos de los **BENEFICIARIOS DE AREA** que no utilicen la tarjeta de recaudo para la correspondiente consignación.
- 15.3.23. Usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO** de Construcción, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 5 del presente Contrato.
- 15.3.24. Llevar a cabo, la gerencia integral del **PROYECTO**, la cual incluye la dirección general de los diseños, así como la supervisión de los mismos durante el tiempo de construcción; la programación y presupuesto y sus respectivos controles, para lo cual deberá elaborar el presupuesto a valor presente y el programa de obras de urbanismo general, urbanismo interno si a ello hubiere lugar, y obras de construcción de las unidades inmobiliarias correspondientes al **PROYECTO**, así como llevar a cabo el control del presupuesto y la supervisión de la programación en relación con el mismo.
- 15.3.25. Adelantar todas las gestiones relativas a la gerencia del **PROYECTO**, previstas en el Artículo 9 del Decreto 2.090 de 1.989.
- 15.3.26. Impartir las instrucciones para el desarrollo de la obra, de acuerdo con lo establecido en el flujo de caja del **PROYECTO**, para lo cual se establece la siguiente prelación de pagos, aunque los recursos no sean administrados por **LA FIDUCIARIA**:

1. **COMISIÓN FIDUCIARIA.**
2. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES.**
3. Devoluciones de recursos por desistimientos de los **BENEFICIARIOS DE AREA.**
4. Desembolsos de recursos de acuerdo con la instrucción del **FIDEICOMITENTE.**
5. **EXCEDENTES** del **FIDEICOMISO** para **EL FIDEICOMITENTE.**

15.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE OPERATIVA. LA FIDUCIARIA se obliga a:

- 15.4.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes transferidos al presente **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO.**
- 15.4.2. Permitir al **FIDEICOMITENTE** el desarrollo por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva



- responsabilidad del PROYECTO.
- 15.4.3. Recibir, con el debido control, los recursos líquidos provenientes de: (i) Recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA; (ii) Créditos individuales otorgados a los BENEFICIARIOS DE AREA; (iii) Recursos provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al FIDEICOMITENTE por parte del FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES y (iv) Recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE.
 - 15.4.4. Invertir los recursos líquidos afectos al FIDEICOMISO, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato.
 - 15.4.5. Girar a TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APORTES a favor del FIDEICOMITENTE, el valor correspondiente a sus aportes, incluidos los anticipos a que haya lugar.
 - 15.4.6. Llevar un registro de los BENEFICIARIOS DE AREA dentro de este FIDEICOMISO.
 - 15.4.7. LA FIDUCIARIA no asesorará a los BENEFICIARIOS DE AREA, en el trámite de su crédito individual.
 - 15.4.8. En caso de financiación del proyecto a través de crédito hipotecario, constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el PROYECTO, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario a favor del FINANCIADOR, cuando se lleve a cabo la integración del presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., para formar definitivamente el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.
 - 15.4.9. Suscribir, por instrucción y junto con el FIDEICOMITENTE, la Escritura de Levantamiento de la Hipoteca de Mayor Extensión que se constituya para el desarrollo del PROYECTO, en caso de haber tenido financiación a través de crédito Hipotecario.
 - 15.4.10. Realizar los desembolsos de acuerdo con la comunicación enviada por la firma autorizada del FIDEICOMITENTE. Los desembolsos de que trata este Numeral, se efectuarán dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud efectuada por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA.
 - 15.4.11. Efectuar los pagos del servicio de la deuda al FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, de acuerdo con el cuadro cronológico de pagos que se establezca en cada caso con el FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES.
 - 15.4.12. Suscribir como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO del presente FIDEICOMISO, los títulos de deuda del crédito que adquiera el FIDEICOMISO. Los pasivos serán garantizados con los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. y en ningún caso con los activos de LA FIDUCIARIA. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba LA FIDUCIARIA. En todo caso, los pasivos que adquiera el FIDEICOMISO no podrán superar el setenta por ciento (70%) del activo del mismo.
 - 15.4.13. Presentar un informe de gestión cada mes calendario al FIDEICOMITENTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.
 - 15.4.14. Requerir al FIDEICOMITENTE para que, en caso de insuficiencia de fondos en el FIDEICOMISO, transfiera al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda a favor del FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES.
 - 15.4.15. Dar aviso inmediato al FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, en caso de insuficiencia de fondos en el FIDEICOMISO y de la imposibilidad de cumplir con los pagos al servicio a la deuda en favor del FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES.
 - 15.4.16. Llevar la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO, registrando en ella, de conformidad con las normas legales y reglamentarias vigentes, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los bienes fideicomitidos, las cuales serán reportadas mensualmente por escrito por parte del FIDEICOMITENTE.
 - 15.4.17. Efectuará conciliación mensual de cartera con EL FIDEICOMITENTE.
 - 15.4.18. Remitir a LOS FIDEICOMITENTES del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., una copia auténtica del presente CONTRATO DE FIDUCIA, a la dirección indicada por los mismos en el Contrato en virtud



Fiduciaria Bogotá



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

del cual se constituyó el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.

- 15.4.19. Registrar mensualmente las mejoras reportadas por el FIDEICOMITENTE en el formato establecido, y efectuar los registros contables dentro del FIDEICOMISO como legalización de los respectivos anticipos.
- 15.4.20. LA FIDUCIARIA quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE, una vez se realice la integración de los FIDEICOMISOS.
- 15.4.21. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente contrato.
- 15.4.22. Mantener los bienes objeto del FIDEICOMISO separado de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE. En desarrollo del presente Contrato, EL FIDEICOMITENTE se obliga a:

- 16.1. Usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO de Construcción, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 5 del presente Contrato.
- 16.2. En subsidio del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE deberá efectuar el pago de la remuneración de LA FIDUCIARIA y de los demás gastos derivados de la ejecución del presente Contrato. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de LA FIDUCIARIA y los gastos estipulados en la Cláusula Vigésima Primera, se descontarán del FIDEICOMISO.
- 16.3. Informar a LA FIDUCIARIA sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
- 16.4. Informar a LA FIDUCIARIA la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales; b) El llamamiento o aceptación a un Proceso de Reorganización o Liquidación Judicial en los términos establecidos en la Ley 1.116 de 2.006; c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto; d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago; e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 16.5. Así mismo, manifiestan que con la constitución de este FIDEICOMISO no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, posee bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantiene la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 16.6. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
- 16.7. Mantener indemne a LA FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de LA FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. EL FIDEICOMITENTE se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de LA FIDUCIARIA a cancelar el valor de las



Handwritten signature and initials.

respectivas condenas, así como las agencias en derecho, costas, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado en tal sentido por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE. En defecto de lo anterior, autoriza a LA FIDUCIARIA a deducir de los recursos del FIDEICOMISO, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados. Ahora bien en relación con la elección del abogado y sus honorarios, para la atención de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y/o de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa, se procederá de la siguiente manera:

(i) En las situaciones en que LA FIDUCIARIA cuente entre uno (1) y dos (2) días hábiles para presentar la respectiva defensa, LA FIDUCIARIA, en la fecha en que sea notificada, mediante correo electrónico o llamada telefónica informará a EL FIDEICOMITENTE de la recepción de la reclamación y deberá solicitar a EL FIDEICOMITENTE la designación del respectivo abogado. EL FIDEICOMITENTE dispondrá del término de dos (2) horas para informar a la FIDUCIARIA la designación del respectivo abogado y adicionalmente, para manifestar, si fuere el caso, que el mismo abogado asuma la defensa del FIDEICOMITENTE. En caso de silencio por parte de EL FIDEICOMITENTE se entenderá que éste autoriza a LA FIDUCIARIA a designar a un abogado y asumirá los costos, honorarios y gastos del mismo con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.

(ii) En las situaciones en que LA FIDUCIARIA cuente entre tres (3) y cinco (5) días hábiles para presentar la respectiva defensa, LA FIDUCIARIA, en la fecha en que sea notificada, mediante correo electrónico informará a EL FIDEICOMITENTE de la recepción de la reclamación y deberá solicitar a EL FIDEICOMITENTE la designación del respectivo abogado. EL FIDEICOMITENTE dispondrá del término de un (1) día para asumir la defensa con un abogado y adicionalmente, para manifestar, si fuere el caso, que el mismo abogado asuma la defensa del FIDEICOMITENTE. En caso de silencio por parte de EL FIDEICOMITENTE se entenderá que éste autoriza a LA FIDUCIARIA a designar a un abogado y asumirá los costos, honorarios y gastos del mismo con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.

(iii) De otro lado, y para los eventos en que LA FIDUCIARIA cuente con más de cinco (5) días hábiles para presentar la respectiva defensa, deberá solicitar a EL FIDEICOMITENTE la aprobación de los costos y gastos en que incurrirá para la defensa y protección del FIDEICOMISO dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al que se le notifique: (a) la existencia del litigio, (b) el abogado defensor y (c) el valor de los honorarios del abogado. Si EL FIDEICOMITENTE no responde dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud de aprobación, se entenderá aprobada por EL FIDEICOMITENTE la propuesta presentada por LA FIDUCIARIA. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE no autorice lo propuesto, EL FIDEICOMITENTE deberá designar el abogado que asumirá la defensa respectiva.

16.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.

16.9. Las demás asignadas por la Ley o por este Contrato

16.10. EL FIDEICOMITENTE queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el PROYECTO, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA. En desarrollo del presente Contrato, LA FIDUCIARIA se obliga a:





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 17.1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
- 17.2. Mantener los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 17.3. Informar al Fideicomitente de manera oportuna sobre cualquier demanda, litigio y/o proceso judicial de los cuales llegue a tener conocimiento por cualquier medio o sea notificada judicialmente, respecto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 17.4. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en cuanto sea informada por **EL FIDEICOMITENTE**, de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione **EL FIDEICOMITENTE**, quien será por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar tal información.
- 17.5. 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 imputársele por este hecho responsabilidad.
- 17.6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera 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 **EL FIDEICOMITENTE** 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.
- 17.7. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia, tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 17.8. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE** ésta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
- 17.9. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- 17.10. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. PENA POR RETIRO. Se entiende que el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se retira(n) del negocio señalado en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**" en cualquiera de los siguientes casos: (i) Si desiste o se retira unilateralmente del negocio. (ii) Si incumple el pago de una o más cuotas pactadas en dicho documento. (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar. (iv) Si no completa los documentos o información de vinculación a **LA FIDUCIARIA** o de actualización correspondientes. (v) Si no concurre a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiere la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE**, en la medida que el mismo así lo solicite. (vi) Si no concurre a recibir el inmueble cuya propiedad adquiere, en la fecha y hora que informe **EL FIDEICOMITENTE**, en la medida que el mismo así lo





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

solicite; (vii) Cuando incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA", LA FIDUCIARIA está facultada y autorizada para descontar de las sumas aportadas por los BENEFICIARIOS DE ÁREA la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de la Unidad Inmobiliaria, a título de pena. Dicha suma será entregada por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMISO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que EL FIDEICOMITENTE le informe a LA FIDUCIARIA, del retiro del BENEFICIARIO DE ÁREA en el formato de orden de operación entregado por LA FIDUCIARIA. En cualquiera de estos casos, EL FIDEICOMITENTE queda plenamente autorizado para disponer de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del retiro.

El saldo de los recursos si los hubiere, una vez descontada la pena por retiro, la COMISIÓN FIDUCIARIA indicada en el Numeral 20.1.3. de la Cláusula Vigésima y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, será entregado únicamente al BENEFICIARIO DE ÁREA objeto de retiro, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del formato de orden de operación por parte de LA FIDUCIARIA, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, en la cuenta indicada por el BENEFICIARIO DE ÁREA en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA".

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de presentarse un retiro de negocio respecto de una Unidad Inmobiliaria del PROYECTO, sin que se hubiera constituido el Encargo Fiduciario Individual correspondiente, LA FIDUCIARIA devolverá los recursos a quien indique EL FIDEICOMITENTE, siempre y cuando éste remita copia del documento de identificación del destinatario de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA no participa de manera alguna en el manejo que entre EL FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE ÁREA se dé a la PENA POR RETIRO.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE. Son derechos del FIDEICOMITENTE, además de los consagrados en la Ley los siguientes:

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la Ley.
2. Exigir a LA FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a LA FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.
4. Exigir a LA FIDUCIARIA a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO y a la restitución de los bienes que a la fecha de la liquidación conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente COMISIÓN:

20.1. Durante la ejecución de la Fase Pre-operativa, LA FIDUCIARIA cobrará la siguiente remuneración:

20.1.1. Por la administración, una COMISIÓN fija mensual equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadero mes vencido dentro de los quince (15) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del presente Contrato, y hasta el cumplimiento de la Fase Pre-operativa.

20.1.2. Una COMISIÓN equivalente al cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí, que implique modificaciones sustanciales a la estructura del contrato, que se suscriba por solicitud del FIDEICOMITENTE, durante la vigencia del



[Handwritten signature]

120

Fiduciaria Bogotá



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE KONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

presente Contrato. Y en todo caso no se cobrarán los otrosí para adición de nuevas etapas.

20.1.3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

20.2. Durante la ejecución de la Fase Operativa, LA FIDUCIARIA cobrará la siguiente remuneración;

20.2.1. La COMISIÓN FIDUCIARIA establecida es la suma equivalente al cero punto dos por ciento (0.2%) del valor de las transferencias de la Etapa 1 del PROYECTO, respecto de la Etapa Uno (1) el valor de las transferencias se estiman en la suma de CUARENTA MIL CIENTO VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.122.720.292 M/CTE.) es decir, la suma neta de la COMISIÓN FIDUCIARIA es de OCHENTA MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$80.245.440,58 M/CTE.) y que dividida en treinta y seis (36) meses o sea una suma mensual de DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.229.040 M/CTE.).

Si el valor del PROYECTO determinado por el valor de las transferencias del PROYECTO se disminuye o incrementa, incluyendo el monto por el cual se entreguen unidades no transferidas al FIDEICOMITENTE, se disminuirá o aumentará la COMISIÓN FIDUCIARIA en el mismo porcentaje sobre el menor o mayor valor, sin embargo, si el valor presupuestado del PROYECTO disminuye, la referida COMISIÓN no cambiará. Este valor incluye hasta veinte (20) desembolsos mensuales, a partir de ese número se cobrará la suma de VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000) más IVA por cada desembolso adicional.

20.2.2. Una COMISIÓN equivalente al cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba, que implique modificaciones sustanciales a la estructura del presente contrato en la etapa operativa, por solicitud del FIDEICOMITENTE, durante la vigencia del mismo.

20.2.3. Durante el término de liquidación del presente Contrato y hasta por tres (3) meses, se cobrará una COMISIÓN fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

20.2.4. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión, como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La COMISIÓN FIDUCIARIA referida en el Numeral 20.1.1., se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Pre-operativa y será pagada por EL FIDEICOMITENTE, dentro de los quince (15) primeros días de cada mes, previa presentación de la correspondiente factura, la cual deberá ser presentada por la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La COMISIÓN FIDUCIARIA referida en el Numeral 20.2.1., se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Operativa del PROYECTO respectivamente y será pagada por EL FIDEICOMITENTE, dentro de los quince (15) primeros días de cada mes, previa radicación y aprobación de la factura por parte del FIDEICOMITENTE, la cual deberá ser presentada por la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO TERCERO. La COMISIÓN referida en los Numerales 20.1.3. y 20.2.4. que se refiere



15
A



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE KONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

a la comisión del Fondo de Inversión colectiva "SUMAR", se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. La COMISIÓN mencionada en la presente Cláusula, la cual ascenderá al 2,00% E.A., podrá ser descontada de los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO

PARÁGRAFO CUARTO. La COMISIÓN FIDUCIARIA establecida en esta Cláusula no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO QUINTO. La COMISIÓN FIDUCIARIA referida en el Numeral 20.2.1 podrá ajustarse por parte de LA FIDUCIARIA, en el evento en que cada una de las Etapas del PROYECTO se desarrolle en un tiempo menor al PROYECTO o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración del Contrato sea inferior a la duración de la respectiva Etapa del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE se obliga a pagar el saldo restante de la COMISIÓN previamente a la liquidación del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO. Serán gastos con cargo al FIDEICOMISO, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato. Se considerarán gastos del FIDEICOMISO entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y siempre y cuando existan recursos suficientes en el mismo para tal fin:

1. La COMISIÓN FIDUCIARIA.

2. El costo de cualquier litigio, controversia o procedimiento relativo al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, incluyendo todo tipo de prestación a tales procedimientos, como multas, intereses, sanciones o costas, entre otros, sin limitarse a ellos, por cual se obliga a reintegrar los costos a LA FIDUCIARIA por tales conceptos.
3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan. La contratación de la defensa deberá ser aprobada por el FIDEICOMITENTE de acuerdo con lo señalado en el numeral 16.7 anterior.
4. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros.
5. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo, incluidos el impuesto predial y la contribución de valorización hasta que se liquide el FIDEICOMISO) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato o de los actos y contratos en los cuales el PATRIMONIO AUTÓNOMO debe participar, de acuerdo con la Ley o lo pactado que le corresponda asumir.
6. El pago de honorarios para la protección de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, 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.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO con ocasión del desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
8. Los honorarios, por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del FIDEICOMISO.
9. Los gastos de la Revisoría Fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
10. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
11. 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, previa aprobación del FIDEICOMITENTE





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes.
12. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 13. 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento que el PATRIMONIO AUTÓNOMO no tenga recursos suficientes para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, éstos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien la pagará a LA FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los diez (10) 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 al FIDEICOMITENTE con una antelación de diez (10) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de LA FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO CUARTO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente Contrato, incluida la COMISIÓN FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE firma en favor de LA FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a LA FIDUCIARIA, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. VIGENCIA Y DURACION DEL CONTRATO.

- 22.1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA.** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.
- 22.2. **DURACIÓN.** El presente Contrato tendrá un término de duración igual al de la Fase Pre-operativa y Operativa, establecidas en la Cláusula Décima Primera del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Este Contrato terminará por acaecimiento de alguna de las siguientes causales:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los Numerales 5, 6 y 11 del mismo.
2. Por la renuncia de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
3. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las partes del presente Contrato, previa autorización escrita de los BENEFICIARIOS DE AREA.
4. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de LA FIDUCIARIA, en los siguientes casos:
 - a) Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información en los términos establecidos en el presente Contrato.
 - b) Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de realizar las entrevistas a los BENEFICIARIOS DE AREA, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE KONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- c) Cuando se presente una mora en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, por un período consecutivo de dos (2) meses.
- d) Por la inclusión de cualquiera del **FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberán pagar a **LA FIDUCIARIA** a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**; cuyo monto será el que se esté pagando en el momento que se informe dicha terminación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO. Ocurred la terminación del presente Contrato, la liquidación del contrato tendrá una duración máxima de 5 meses desde el acaecimiento de la causal de liquidación la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar los 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**, efectuando con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** el pago de las obligaciones del mismo, en el siguiente orden:

1. Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes.
2. Las **COMISIONES** pendientes de pago a favor de **LA FIDUCIARIA**.
3. La cancelación del saldo del crédito, si hay lugar a ello.
4. La entrega de los **EXCEDENTES** de los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

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

PARÁGRAFO TERCERO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA** o se compromete, de manera clara y expresa, a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. Transcurridos dos (2) meses de efectuada esta liquidación se entenderá esta en firme y no habrá lugar a mas restituciones de ninguna índole.

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación del **FIDEICOMITENTE** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** con el propósito de



Fiduciaria Bogotá



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

restituir los recursos económicos existentes en el FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, LA FIDUCIARIA depositará los recursos existentes en el FIDEICOMISO en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA a nombre del FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE ÁREA. En todo caso, LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que EL FIDEICOMITENTE pueda ejecutar el PROYECTO inmobiliario, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de los EXCEDENTES que se generen para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. LA FIDUCIARIA ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de LA FIDUCIARIA, con relación al FIDEICOMISO, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por EL FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE ÁREA que LA FIDUCIARIA no es constructor, promotor, veedor, interventor, gerente ni desarrollador del PROYECTO, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO denominado IKONA 167 CONJUNTO A y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las unidades que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todas las escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA, no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre el inmueble fideicomitido al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO TERCERO. 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.

PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir el inmueble fideicomitido al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte del FIDEICOMITENTE, sin que exista solidaridad legal o contractual con LA FIDUCIARIA, en los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA. Las modificaciones





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

que alteren los derechos específicamente consagrados para los BENEFICIARIOS DE ÁREA en este CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL o en la CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA, requerirán de su previo consentimiento y autorización.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA. En el evento de ser cedido a otra SOCIEDAD FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE, este se deberá indemnizar a LA FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de COMISIÓN FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA. EL FIDEICOMITENTE declara mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y le permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declara que: a) Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tiene a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe, con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. VALOR DEL CONTRATO.

29.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la COMISIÓN FIDUCIARIA.

29.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1.1. EL FIDEICOMITENTE

IKONSTRUIR S.A.S.

Dirección: Calle 100 No. 8 A - 49, Oficina 907.

Teléfono: 6112922

Correo: icein@icein.com.co y felipe.mateus@icein.com.co

Ciudad: Bogotá D.C.

1.2. LA FIDUCIARIA

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37, Piso 3.

Teléfono: 348 - 5400

Correo: SRODRIGUEZ@fidubogota.com

Ciudad: Bogotá D.C.

DOMICILIO: PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, EL FIDEICOMITENTE manifiesta bajo su responsabilidad que autoriza a LA FIDUCIARIA para que remita los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al FIDEICOMISO al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de LA



B

Fiduciaria Bogotá



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDUCIARIA de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de la dirección electrónica anotada para el envío de la información, procederá a notificarlas a LA FIDUCIARIA para realizar los trámites de actualización correspondientes.

2. DOMICILIO. Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN. EL FIDEICOMITENTE o quien represente su derecho u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza a LA FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, 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.

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

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

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las Cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

34.1. ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

34.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. Salvo las acciones de cobro que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, las demás controversias relativas a este Contrato que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, las demás controversias relativas a este Contrato, a su celebración, ejecución, interpretación, desarrollo, terminación o liquidación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal funcionará en Bogotá D.C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sujetándose a lo dispuesto en la Ley 1.563 de 2.012, al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y demás normas concordantes o que los deroguen.
2. Estará integrado por un (1) árbitro de la Lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro(s) será(n) designado(s) por acuerdo entre las partes y, en caso de no existir dicho acuerdo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre(s) a la otra, será(n) designado(s) por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
3. El Tribunal decidirá en derecho.
4. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje.

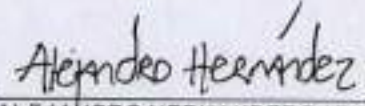
CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. CONFLICTO DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado LA FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, LA FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. GESTIÓN DE RIESGOS. LA FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por LA FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este Contrato, LA FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

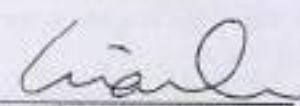
CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el día siete (7) del mes de Julio del año dos mil dieciséis (2.016).

EL FIDEICOMITENTE


ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO
Representante Legal
IKONSTRUIR S.A.S.

LA FIDUCIARIA


ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.





Control

Fiduciaria Bogotá



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NO. 2 - 1 64206 CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.424.548, quien actúa en calidad de Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado sin número de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016), debidamente inscrita el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 02055203 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.928.512-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado mediante Acta de Junta directiva No. 002 de fecha 13 de Mayo de 2016, documentos que se adjuntan al presente Contrato (Anexo No. 1 y 2 respectivamente), quien en adelante y para todos los efectos legales y contractuales se denominará **EL FIDEICOMITENTE**;

(ii) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.692.985, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaria Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 3), quien para efectos de este Contrato se ha venido denominando la **FIDUCIARIA**, mediante el presente Otrosí No. 1, hemos acordado modificar el contrato suscrito entre las partes previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante Documento Privado de fecha siete (7) de julio de dos mil dieciséis (2.016), la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE No. 2-1 64206**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ**, a través del cual la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** bajo su cuenta y riesgo desarrolla el proyecto inmobiliario **IKONA 167 CONJUNTO A**.

SEGUNDA. Que a la fecha del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de **IKONSTRUIR S.A.S.**, de manera que éste ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**.

TERCERA. Que la etapa pre - operativa de la **Etapa Uno (1)** del **PROYECTO** se cumplió el día diecisiete (17) de febrero de dos mil diecisiete (2017).

23/Ago/2017

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

02



conformado por la **TORRE I** que consta de ciento treinta y siete (137) apartamentos y su **Etapa dos (2)** está conformada por noventa y un (91) apartamentos. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que el presente Contrato solamente regula la **Etapa Uno (1)** y la **Etapa Dos (2)** del **PROYECTO**, y que las Etapas posteriores del mismo se desarrollarán de acuerdo con las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE**, lo cual podrá ser adiciones de las etapas mediante Otrosí o celebración de otro (s) contratos de fiducia.

(...)*

TERCERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar parcialmente el numeral 1 de la **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. El presente **FIDEICOMISO** será desarrollado en los siguientes términos:

1. **FASE PREOPERATIVA.** Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de recursos por parte del **FIDEICOMITENTE**, encaminados a la realización del **PROYECTO** y a la promoción del mismo.

La Fase Pre-operativa tendrá una duración aproximada de doce (12) meses para cada una de las Etapas del **PROYECTO**, contados a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le comunique a **LA FIDUCIARIA** la iniciación de la promoción y comercialización de la respectiva Etapa del **PROYECTO**. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un período igual al inicial para cada una de las Etapas, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en los primeros doce (12) meses.

- 1.1. **CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA.** Para que se dé el cumplimiento de la Fase Pre-operativa, **EL FIDEICOMITENTE** deberá acreditar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1.1.1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción (licencia de construcción) y enajenación de inmuebles destinados a vivienda (permiso de enajenación), en los términos establecidos en la normatividad vigente.

- 1.1.2. Que **LA FIDUCIARIA** reciba copia de los documentos denominados **"CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA"** hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio por cada Etapa de manera independiente. **EL FIDEICOMITENTE** declara que el presente Contrato solamente regula la **Etapa Uno (1)** y la **Etapa Dos (2)** del **PROYECTO**, y que las Etapas posteriores del mismo se desarrollarán de acuerdo con las

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NO. 2 - 1 84206 CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

mismo, se deja constancia de que estas condiciones se han establecido para determinar por parte del **FIDEICOMITENTE** la viabilidad técnica, legal, comercial y financiera del **PROYECTO**.
(...)"

CUARTA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar parcialmente el numeral 20.2.1 de la **CLÁUSULA VIGÉSIMA**, del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

CLÁUSULA VIGÉSIMA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN**:
(...)

20.2.1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** establecida es la suma equivalente al cero punto dos por ciento (0.2%) del valor de las transferencias de la Etapa Uno (1) del **PROYECTO**, respecto de la Etapa Uno (1) el valor de las transferencias se estiman en la suma de **CUARENTA MIL CIENTO VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.122.720.292,00 M/CTE.)**, es decir, la suma neta de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** es de **OCHENTA MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$80.245.440,58 M/CTE.)** y que dividida en treinta y seis (36) meses o sea una suma mensual de **DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.229.040 M/CTE)**.

La **COMISIÓN FIDUCIARIA** establecida es la suma equivalente al cero punto dos por ciento (0.2%) del valor de las transferencias de la Etapa Dos (2) del **PROYECTO**, respecto de la Etapa Dos (2) el valor de las transferencias se estiman en la suma de **VEINTIOCHO MIL OCHOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES QUININETOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.869.532.557,00 M/CTE.)**, es decir, la suma neta de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** es de **CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$57.739.065,00 M/CTE.)** y que dividida en dieciocho (24) meses o sea una suma mensual de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL STECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS (\$2.405.795,00M/CTE)**.

Si el valor del **PROYECTO** determinado por el valor de las transferencias del **PROYECTO** se disminuye o incrementa, incluyendo el monto por el cual se entreguen unidades no transferidas al **FIDEICOMITENTE**, se disminuirá o aumentará la **COMISIÓN FIDUCIARIA** en el mismo porcentaje sobre el menor o mayor valor, sin embargo, si el valor presupuestado del **PROYECTO** disminuye, la referida **COMISIÓN** no cambiará. Este valor incluye hasta veinte (20) desembolsos mensuales, a partir de ese número se cobrará la suma de **VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000,00)** más **IVA** por cada desembolso adicional.

(...)"

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA



OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NO. 2 - 1 64206 CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.424.548, quien actúa en calidad de Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado sin número de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016), debidamente inscrita el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 02055203 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.928.512-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado mediante Acta de Junta directiva No. 002 de fecha 13 de Mayo de 2016, documentos que se adjuntan al presente Contrato (Anexo No. 1 y 2 respectivamente), quien en adelante y para todos los efectos legales y contractuales se denominará **EL FIDEICOMITENTE**;

(ii) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.692.985, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 3), quien para efectos de este Contrato se ha venido denominando la **FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosi No. 1**, hemos acordado modificar el contrato suscrito entre las partes previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante Documento Privado de fecha siete (7) de julio de dos mil dieciséis (2.016), la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE No. 2-1 64206**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTA**, a través del cual la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** bajo su cuenta y riesgo desarrolla el proyecto inmobiliario **IKONA 167 CONJUNTO A**, cuyo objeto es el siguiente:

"CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
2. Registrar las mejoras efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles, respecto de cada una de las Etapas del **PROYECTO**.



1


Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NO. 2 - 1 64206 CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras, respecto de cada una de las Etapas del **PROYECTO**.
 - c. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE**.
 - d. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
5. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE** indique para el desarrollo del **PROYECTO**.
6. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. Integrar plenamente a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2.018) el presente **FIDEICOMISO** con el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, para formar definitivamente el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, cuya finalidad será el desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A**. Se suscribirá un Otrosí Integral al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.** en el sentido de regular todo lo referente al desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A** en los términos del presente Contrato, Otrosí que será suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**.

SEGUNDA. Que la etapa pre – operativa de la **Etapa Uno (1)** del **PROYECTO** se cumplió el día catorce (14) de febrero de dos mil diecisiete (2017).

TERCERA. Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), se suscribió el otro sí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, con el fin de regular la Etapa dos (2) del proyecto inmobiliario **IKONA 167 CONJUNTO A**.

CUARTA. Que a la fecha del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de **IKONSTRUIR S.A.S.**, de manera que éste ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**.

QUINTA. Que la etapa pre – operativa de la **Etapa Dos (2)** del **PROYECTO** a la fecha de suscripción del presente documento no ha sido cumplida.

SEXTA. Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitó la modificación parcial del **CONTRATO DE FIDUCIA**, con el fin de: (i) prorrogar el termino de integración del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA** a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2.018); y (ii) establecer que el **PROYECTO** será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50N-20841054** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, y que el **PROYECTO** se denominará **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1**.





OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NO. 2 - 1 64206 CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

SEPTIMA. Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** y requerirá consentimiento y autorización previa de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** cuando las eventuales modificaciones alteren los derechos consagrados a favor de éstos últimos.

Sin embargo, la presente modificación no afecta los derechos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, por lo cual no se requiere de su autorización para adelantarla, no obstante, **EL FIDEICOMITENTE** notificará a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** las modificaciones efectuadas al contrato de fiducia.

OCTAVA. Que de conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA** a través del presente **Otrosí No. 2** conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar parcialmente los numerales 2, 5 y 7 de la **CLÁUSULA PRIMERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"CLÁUSULA PRIMERA. CONSIDERACIONES.

(...)

2. Que el **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1** será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, el cual actualmente es propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuyos **FIDEICOMITENTES** autorizaron al **FIDEICOMITENTE** del presente Contrato a la suscripción del presente documento, mediante comunicación de fecha once (11) de Mayo de dos mil dieciséis (2016).

(...)

5. Que es intención del **FIDEICOMITENTE** integrar el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, el cual se constituyó mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) otorgada en la Notaría Treinta y Siete (37) del Círculo Notarial de Bogotá, del veintiocho (28) de Diciembre de dos mil quince (2.015), al cual se transfirió, como efecto de ese acto, el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte. Que dicho predio en mayor extensión fue sustituido del registro del citado fideicomiso en virtud de desenglobes posteriores. La integración de los dos **FIDEICOMISOS** tiene como fin incluir todas las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** que se establecen en el presente Contrato, en el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.** y reglamentar el desarrollo del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1**, para lo cual quienes ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES** de ambos Patrimonios Autónomos suscribirán un **Otrosí Integral** con el fin de incluir las obligaciones y derechos de cada uno de ellos en el desarrollo del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1**, a más tardar el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2.018).



OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NO. 2 - 1 64206 CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(...)

7. Cuando se efectúe la integración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** con el cual se creó el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, se conformará definitivamente el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.** que tendrá como objeto el desarrollo del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1** que será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.

(...)*

SEGUNDA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar parcialmente el numeral 2.3. de la **CLÁUSULA SEGUNDA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES. Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

(...)

2.3. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO. Se entenderá por este el conjunto de activos afectos a la finalidad de este Contrato, conformado por: (i) Los gastos preoperativos, derechos o intangibles y las mejoras correspondientes al **PROYECTO** que se reporte sobre el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, los cuales serán reportados por **EL FIDEICOMITENTE**; (ii) Los recursos que transfiera **EL FIDEICOMITENTE** en desarrollo del presente Contrato; (iii) Los recursos que aporten los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTA**, afecto a la finalidad de este Contrato.

(...)*

TERCERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar parcialmente el numeral 7 de la **CLÁUSULA SEXTA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

(...)

7. Integrar plenamente a más tardar el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2.018) el presente **FIDEICOMISO** con el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, para formar definitivamente el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.**, cuya finalidad será el desarrollo del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA**

730

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NO. 2 - 1 64206 CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

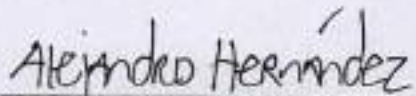
167 - ETAPA 1. Se suscribirá un Otrosí Integral al FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A. en el sentido de regular todo lo referente al desarrollo del PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1 en los términos del presente Contrato. Otrosí que será suscrito por EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA."

CUARTA. Los demás términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otro Si No. 2, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el Nueve (9) de Octubre de dos mil dieciocho (2.018).

EL FIDEICOMITENTE

LA FIDUCIARIA


ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO
Representante Legal
IKONSTRUIR S.A.S.


CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

ELABORÓ JUAN PABLO SALAZAR RAMIREZ





**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

2-1

Entre los suscritos a saber:

(i) **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.424.548, quien actúa en calidad de Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado sin número de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016), debidamente inscrita el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 02055203 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.928.512-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta a la presente modificación (Anexo No. 1), quien en adelante y para todos los efectos legales y contractuales se denominará **EL FIDEICOMITENTE**;

Por otro lado;

(ii) **ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 30.295.441 de Manizales, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente documento (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ INTEGRAL No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** que se registrará por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES.

1. ANTECEDENTES

1.1. Que mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría número treinta y siete (37) del Circulo Notarial de Bogotá, el señor **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** celebraron en calidad de **FIDEICOMITENTES** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-61245** que dio origen al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**) cuyo objeto es el siguiente:

"4.1. **OBJETO:** El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto:

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(i) Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.

(ii) Que **LA FIDUCIARIA** entregue a título de comodato el **INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente a la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los **FIDEICOMITENTES** en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitido.

(iii) Que **LA FIDUCIARIA** restituya el bien **INMUEBLE** fideicomitido a los **FIDEICOMITENTES** o los transfiera a quien éstos instruyan por cuenta de los **FIDEICOMITENTES** de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto. (...)."

1.2. Que por el mismo instrumento público indicado en el antecedente l.i. anterior, los Fideicomitentes **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.**, transfirieron al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

1.3. Que mediante documento privado de fecha siete (7) de julio del dos mil dieciséis (2016) la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-64206**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ**, en (adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA - MEJORAS**), cuyo objeto es el siguiente:

"CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente Contrato de Fidencia Mercantil tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
2. Registrar las mejoras efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles, respecto de cada una de las Etapas del **PROYECTO**.
 - b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras
 - c. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**





**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- d. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*
4. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.*
5. *Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE** indique para el desarrollo del **PROYECTO**.*
6. *Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*
7. *Integrar plenamente, a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018), el presente **FIDEICOMISO** con el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** para formar definitivamente el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** cuya finalidad será el desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A**. Se suscribirá un *Otrosí Integral* al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ** en el sentido de regular todo lo referente al desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A** en los términos del presente contrato. *Otrosí* que será suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**.*

(...)"

- 1.4. Que mediante documento privado de fecha primero (1) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el señor ORLANDO HERNANDEZ HERNÁNDEZ (quien efectuó cesión parcial de su participación como fideicomitente) y la sociedad ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. (quien efectuó cesión total de su participación como fideicomitente), en calidad de CEDENTES celebraron la cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de LOS CESIONARIOS: CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO, quedando en ese momento como FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., las siguientes personas: ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ, ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO.
- 1.5. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. celebraron con la FIDUCIARIA el Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO, en virtud del cual se modificó la cláusula de definiciones de LOS FIDEICOMITENTES adaptando la participación surgida con ocasión a la cesión de posición contractual de Fideicomitente indicada en el antecedente 1.4 anterior, se modificó la cláusula 4.1 correspondiente al Objeto, facultando a la FIDUCIARIA

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA



d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, para suscribir los documentos de Cesión de Zonas gratuitas al Distrito Capital y de desenglobe del bien inmueble Fideicomitado.

- 1.6. Que mediante documento privado de fecha (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA – MEJORAS**, con el fin de regular en el mismo, la Etapa dos (2) del **PROYECTO** inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1** (antes denominado **IKONA 167 CONJUNTO A**)
- 1.7. Que mediante Escritura Pública número dos mil ciento cincuenta y cuatro (2.154) del ocho (08) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría treinta y siete (37) del Circulo Notarial de Bogotá, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo referido, constituyó sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, Hipoteca abierta con cuantía indeterminada.
- 1.8. Que mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381) del veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría setenta y siete (77) del Circulo Notarial de Bogotá, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo referido, realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números **50N-20833585** (Cesión Vía Local), **50N-20833586** (Cesión Tipo A), **50N-20833587** (Súper lote A) y **50N-20833588** (Súper lote B), quedando para el efecto el Folio identificado con el número **50N-20083586** cerrado.
- 1.9. Que mediante Escritura Pública número mil setecientos sesenta y seis (1.766) del cinco (5) de Julio de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría setenta y siete (67) del Circulo Notarial de Bogotá, se liberó parcialmente la hipoteca de que trata el numeral 1.7 anterior, constituida sobre los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números **50N-20833585** (Cesión Vía Local), **50N-20833586** (Cesión Tipo A) y **50N-20833588** (Súperlote B) quedando gravado con dicha hipoteca únicamente el predio **50N-20833587** (Súperlote A).
- 1.10. Que por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, mediante Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) del quince (15) de agosto de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la notaría sesenta y siete (67) del Circulo Notarial de Bogotá, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20833587** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte (denominado Super Lote A), resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números **50N-20841054**, **50N-20841055**, **50N-20841056**, **50N-**



**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, quedando para el efecto el Folio identificado con el número 50N-20833587 cerrado.

- 1.11. Como consecuencia del desglose de que trata el numeral 1.10 inmediatamente anterior, los inmuebles que se originaron (50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.) quedaron gravados con la Hipoteca mencionada previamente en el numeral 1.7 y 1.9 de estos Antecedentes.
- 1.12. Que mediante documento privado de fecha ocho (8) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** celebraron con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA – PARQUEO**, en virtud del cual se modificaron las siguientes cláusulas: (i) El numeral 4 correspondiente a las **DEFINICIONES** de “**INMUEBLE o INMUEBLES**” señalando los inmuebles que actualmente hacen parte del patrimonio autónomo; (ii) La cláusula 4.1 correspondiente al “**OBJETO**” facultando al **FIDEICOMISO** a realizar la restitución de los **INMUEBLES** que no van a ser parte del **PROYECTO** a los Fideicomisos que a futuro constituyan los **FIDEICOMITENTES** con la **FIDUCIARIA** y ampliando el término de duración para la integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ**, a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); (iii) Subnumeral 4 de la cláusula 8.3 correspondiente a las “**OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**” derivada de la instrucción de restitución de los **INMUEBLES** a los Fideicomisos futuros; y finalmente (iv) ampliación del término de duración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).
- 1.13. Que mediante documento privado de fecha Nueve (9) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MEJORAS** con el fin de: (i) Prorrogar el término de integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); y (ii) Establecer que el proyecto será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.
- 1.14. Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciséis (2018), los señores **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**, **CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ**, **ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO**, **CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO**, **CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO** y **DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO** en calidad de **CEDENTES** celebraron cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **EL CESIONARIO: IKONSTRUIR S.A.S.**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA – PARQUEO**, quedando desde ese momento como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**
- 1.15. Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con LA **FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 3** de

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

MODIFICACION INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A vinculando a la sociedad CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S. como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, documento en virtud del cual se integraron los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A y FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ, (en adelante CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL) cuyo objeto consiste en:

"5.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE, tiene por objeto que el presente Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., desarrolle las siguientes gestiones:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, el cual fue transferido al presente FIDEICOMISO conforme los ANTECEDENTES del presente documento junto con los demás activos aportados por LOS FIDEICOMITENTES y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- B. Por Instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, entregarle a título de comodato precario los INMUEBLES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
- C. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - i. De los BENEFICIARIOS DE ÁREA por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - ii. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 - iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los BENEFICIARIOS DE ÁREA les otorguen las entidades financieras.
 - iv. De los que a título de aportes hagan LOS FIDEICOMITENTES.
- D. Transferir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".
- E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.
- F. Por Instrucción de LOS FIDEICOMITENTES, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS.





**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- G. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*
- H. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutara **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito.*
- I. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que se entiende impartida con la firma del presente contrato, transferir el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte al Fideicomiso que se constituirá para el efecto por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**."*
- 1.16. Que mediante comunicación de fecha (2) de enero de dos mil diecinueve (2019) la sociedad CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S. celebró en calidad de CEDENTE una cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de EL CESIONARIO IKONSTRUIR S.A.S. suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 82254**, quedando desde ese momento como único **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**
- 1.17. Que actualmente el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057, 50N-20833585, 50N-20833586 y 50N-20833588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- 1.18. Que mediante comunicación de fecha doce (12) de marzo de dos mil diecinueve (2019) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** solicitó a la **FIDUCIARIA** modificar integralmente el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con el fin de: i) Revocar la instrucción dada en la cláusula Quinta, numeral 5.1 Literal I de transferir el inmueble fideicomitido identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá; ii) Facultar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a desarrollar sobre el inmueble fideicomitido identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá la **ETAPA 2 del PROYECTO**, iii) incluir la fase preoperativa y operativa correspondiente a la **ETAPA 2** en el presente contrato.
- 1.19. En consideración a que la presente modificación no altera los derechos consagrados a favor de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** vinculados actualmente al **PROYECTO**, no se requerirá de la autorización de los mismos, pero si se notificará a los mismos de la presente modificación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

2. CONSIDERACIONES

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA



d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 2.1. Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** es una empresa especializada en la gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios que está interesado en desarrollar un **PROYECTO** denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167** (antes denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1**), así como el desarrollo de **FUTUROS PROYECTOS**.
- 2.2. Que el **PROYECTO** denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167** conformado en la actualidad por las ETAPAS 1 y 2 será desarrollado sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números **50N-20841054 (ETAPA 1)** y **50N-20841055 (ETAPA 2)** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de propiedad del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, ubicados en la ciudad de Bogotá, Zona Norte. Los demás inmuebles que forman parte del Patrimonio Autónomo, serán utilizados para **FUTUROS PROYECTOS**, los cuales se especificarán mediante otrosí(es) que se suscriban al presente contrato.
- 2.3. Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**, conformado en la actualidad por las ETAPAS 1 y 2.
- 2.4. Que, para efectos del presente otrosí integral, el desarrollo, diseño, construcción y gerencia del **PROYECTO** denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167** y los **FUTUROS PROYECTOS**, será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**. Esta declaración deberá constar expresamente en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en los documentos de separación de unidades de vivienda (Cartas de designación de beneficiarios de área" que suscriba el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, etc.), Escrituras Públicas de transferencia de las unidades de vivienda.
- 2.5. Que para la fecha de celebración de la presente modificación, la **ETAPA 1** ya cumplió con las condiciones de giro establecidas en la etapa Preoperativa, razón por la cual, a través del presente otrosí, solo se regulará la fase preoperativa y operativa de la **ETAPA 2**. Las otras etapas de los **FUTUROS PROYECTOS** se regularán en el otrosí(es) que las partes suscriban al presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES. Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

- 2.1. **FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**, quien es profesional en la construcción de proyectos de vivienda, el cual será responsable del **PROYECTO Y/O** de los **FUTUROS PROYECTOS** y quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo directamente la construcción, comercialización y venta del mismo y quien transfirió al **PATRIMONIO AUTÓNOMO LOS INMUEBLES**.
- 2.2. **LA FIDUCIARIA.** Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica, que administrará en calidad de **FIDUCIARIA** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.



d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 2.3. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad de este Contrato, conformado por: (i) Los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos., 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.; (ii) Los aportes que realice el **FIDEICOMITENTE** para el desarrollo del **PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS**. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, afecto a la finalidad de este Contrato.
- 2.4. BENEFICIARIOS DE ÁREA.** Son las personas naturales o jurídicas designadas como **BENEFICIARIOS DE ÁREA** del presente **FIDEICOMISO** por parte del **FIDEICOMITENTE**, en virtud de la suscripción del documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**". Los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** tendrán derecho a recibir, cumplidos los compromisos que asuman en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**", una o varias unidades de las diferentes Etapas del **PROYECTO** a desarrollar por **EL FIDEICOMITENTE**. Los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** no tendrán derecho a participar en los **EXCEDENTES** que resulten al momento de liquidar el **FIDEICOMISO** y no adquirirán el carácter de beneficiarios respecto de otros derechos y obligaciones derivados del **FIDEICOMISO**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste ni del **PROYECTO**, siendo estas decisiones exclusivamente determinadas por **EL FIDEICOMITENTE** sin que para ello se requiera consentimiento previo de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, salvo las que alteren sus derechos específicamente consagrados en este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- 2.5. INMUEBLES:** Se denominará así en el presente contrato a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que actualmente se encuentran en el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** administrado por la **FIDUCIARIA**, donde se desarrolla el **PROYECTO** y se desarrollarán los **FUTUROS PROYECTOS** que el **FIDEICOMITENTE** ejecute.
- 2.6. CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA.** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, el cual contiene las condiciones para que estos últimos adquieran el derecho a recibir una o varias unidades del **PROYECTO** correspondiente a la **ETAPA 1** y **ETAPA 2**, previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en este documento. El modelo de **CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**, para la **ETAPA 2** se adjunta al presente Contrato como Anexo No. 4.
- 2.7. PROYECTO.** Se denomina en adelante **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**, conformado en la actualidad por las **ETAPAS 1** y **2**; el cual se adelantará sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054 (**ETAPA 1**) y 50N-20841055 (**ETAPA 2**), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la Calle 167D No. 8-53 de la ciudad de Bogotá D.C. El **PROYECTO** consta en la **ETAPA 1** por la **TORRE 1** de ciento treinta y siete (137) apartamentos y en la **ETAPA 2** estará conformada por la **TORRE 2** que consta de noventa y un (91) apartamentos.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



g



OTROSI No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 2.8. **EL FIDEICOMITENTE** declara que las Etapas posteriores del mismo se desarrollarán de acuerdo con las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE** y se regularán a través de otrosí al presente contrato.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de construcción para la Etapa 2 será de TREINTA Y SEIS (36) MESES contados a partir del inicio de la fase operativa de dicha Etapa del **PROYECTO**, fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** inició las obras y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE** al **BENEFICIARIO DE ÁREA** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

- 2.9. **FUTUROS PROYECTOS:** Se denominan en adelante los proyectos que desarrollará a futuro el **FIDEICOMITENTE** sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicados en la AK 7 No. 166-69 IN 1 (en mayor extensión) de la ciudad de Bogotá D.C. Se aclara que los proyectos se adelantarán en los inmuebles enunciados anteriormente, exceptuando los inmuebles que se tengan que transferir como cesiones gratuitas y obligatorias al Distrito, cuya transferencia se realizará en cualquier momento por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, la cual se entiende impartida con la celebración del presente contrato. Los **FUTUROS PROYECTOS** se determinarán específicamente mediante Otrosí(es) suscrito por las partes al presente contrato.
- 2.10. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2001 y sus respectivas adiciones, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, las cuales serán transferidas a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a **TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APOORTE**, en los términos establecidos en el presente Contrato y en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA".
- 2.11. **EL FINANCIADOR O LOS FINANCIADORES.** Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS**. **EL FINANCIADOR** o **FINANCIADORES** no serán parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE** actuará como obligado solidario y avalista frente al **FINANCIADOR**.
- 2.12. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.
- 2.13. **LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA.** La financiación hipotecaria para el **PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS** podrá obtenerse en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el Lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede



**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

CLÁUSULA TERCERA. 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 CUARTA. 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 1.993); 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 del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE.

5.1. EL FIDEICOMITENTE declara 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**.

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

Igualmente **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a **TÍTULO DE FIDUCIA** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, 1708/14 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

5.3. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las Leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietaria de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

5.4. AUTORIZACIÓN. **EL FIDEICOMITENTE** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.


Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA



d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.5. PROPIEDAD INTELECTUAL. EL FIDEICOMITENTE** es propietario, o está licenciado para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como éstos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual. A la fecha **EL FIDEICOMITENTE** no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte del **FIDEICOMITENTE**, no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.
- 5.6. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE**, no está pendiente, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **FIDEICOMITENTE** de ejecutar el presente Contrato o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este Contrato.
- 5.7. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **EL FIDEICOMITENTE** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse que resulte un efecto materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.
- 5.8. IMPUESTOS. EL FIDEICOMITENTE** ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **EL FIDEICOMITENTE**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte del **FIDEICOMITENTE**. Así mismo, declara **EL FIDEICOMITENTE** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 5.9. La FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad sobre las construcciones y demás obras que se realicen en los **INMUEBLES**, sobre la estabilidad del **PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole constructiva, siendo estas responsabilidades exclusivas del **FIDEICOMITENTE**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar, o suspender la construcción del **PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS** le corresponde a **EL FIDEICOMITENTE** y en relación con ella la **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna.





OTROSI No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.10. EL FIDEICOMITENTE** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS**, tanto frente a la **FIDUCIARIA** como ante **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** especialmente en lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor de acuerdo con la Ley debe asumir. De lo anterior, se dejará constancia en las **CARTAS DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA** y en las minutas de transferencia de Restitución de Aportes. De igual manera, el **FIDEICOMITENTE** responderá ante la **FIDUCIARIA** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del presente Contrato.
- 5.11. INDEMNIDAD. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **EL FIDEICOMITENTE** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, y árbitros, así como los honorarios de abogados y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, de conformidad con lo establecido en el numeral 16.7 del presente contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE** y una vez dichas condenas se encuentren en firme y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.
- 5.12.** Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona llegue a ostentar la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este Contrato, por **EL FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CLÁUSULA SEXTA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

- 6.1. OBJETO.** El presente **OTROSI INTEGRAL No. 4** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:
1. El presente Otrosí No. 4 regula la Etapa Preoperativa y Operativa correspondiente a la Etapa 2.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2. En los términos del presente Otrosí No. 4, administrar los **INMUEBLES** identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054 y 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales fueron transferidos al presente **FIDEICOMISO** conforme los **ANTECEDENTES** del presente documento y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, entregarle a título de comodato precario los **INMUEBLES**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
4. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras
 - c. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
 - d. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
5. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "*Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación*".
6. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
7. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE** indique para el desarrollo del **PROYECTO**.
8. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
9. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, , 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE** ejecutará **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**.



2



**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**, conformado en la actualidad por las ETAPAS 1 y 2, esta obligación estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO. EL **FIDEICOMITENTE** hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera el **PROYECTO** denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**.

PARÁGRAFO CUARTO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, LA FIDUCIARIA podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o Contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse con justa causa al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, que pretendan por sí o por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

PARÁGRAFO SEXTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el Parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL **FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar a LA FIDUCIARIA, todos los documentos establecidos en este contrato para la vinculación de los terceros mencionados en los Parágrafos Quinto y Sexto anteriores, que LA FIDUCIARIA le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL **FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO NOVENO. EL **FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a LA FIDUCIARIA por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO DÉCIMO. Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** a los

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

BENEFICIARIOS DE AREA, es el **FIDEICOMITENTE**, sin intervención de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**, por tanto **EL FIDEICOMITENTE**, exonera de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el **FIDEICOMISO**, en su calidad de tradente propietario fiduciario.

CLÁUSULA SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. La transferencia de bienes a la fiduciaria y la constitución del Patrimonio Autónomo se hará mediante:

- 7.1. El presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** está conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, los cuales fueron transferidos a título de fiducia mercantil al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** como se indica en los **ANTECEDENTES** del presente contrato; así como la labor de gerencia, construcción y diseño del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Que sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20833586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, se constituyó una hipoteca abierta con cuantía indeterminada, mediante Escritura Pública número dos mil ciento cincuenta y cuatro (2.154) del ocho (08) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría treinta y siete (37) del Circulo Notarial de Bogotá por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** identificado con NIT. 830.055.897-7, a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.** Posteriormente, mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381) del veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría sesenta y siete (67) del Circulo Notarial de Bogotá, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y por instrucción del **FIDEICOMITENTE** del patrimonio autónomo referido, se realizó el desglose al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20833586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585 (Cesión Vía Local), 50N-20833586 (Cesión Tipo A), 50N-20833587 (Súper lote A) y 50N-20833588 (Súper lote B), quedando por efecto de este desglose los folios de los predios segregados antes citados, gravados con la hipoteca previamente constituida sobre el predio 50N-20833586 y el folio de dicho predio en mayor extensión cerrado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Que mediante escritura pública número mil setecientos sesenta y seis (1.766) del cinco (5) de Julio de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría sesenta y siete (67) del Circulo Notarial de Bogotá, se liberó parcialmente la hipoteca de que trata el Parágrafo inmediatamente anterior sobre los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585 (Cesión Vía Local), 50N-20833586 (Cesión Tipo A) y 50N-20833588 (Súperlote B) quedando gravado con dicha hipoteca únicamente el predio 50N-20833587 (Súperlote A). Posteriormente, el inmueble denominado Súperlote A fue desglosado mediante Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) del quince (15) de agosto de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la notaría sesenta y siete (67) del Circulo Notarial de Bogotá, resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte. Como consecuencia del citado desglose los lotes segregados del Súperlote A quedaron gravados con la hipoteca a la que hace referencia el parágrafo anterior.





**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

PARÁGRAFO TERCERO. Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA** y sólo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE** 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**.

PARÁGRAFO CUARTO. Este patrimonio se verá incrementado con los bienes y/o recursos económicos que posteriormente aporte **EL FIDEICOMITENTE**, ya sea con recursos propios o con los créditos otorgados por entidades financieras si hay lugar a ello, y con los rendimientos que produzcan los recursos económicos que lo conforman, así como con los recursos que aporten los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

PARÁGRAFO QUINTO. VALOR DEL INMUEBLE. Los **INMUEBLES** se aportaron al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por un valor de **SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$79.676.000.548CTE)**.

- 7.2. La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva este suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal de **EL FIDEICOMITENTE**.
- 7.5. **SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN.** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLADOR** declara que los bienes inmuebles transferidos al **FIDEICOMISO** se encuentran libres de limitaciones al dominio y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción de acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estarán destinados al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que consta en las **CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA** que suscriban **EL FIDEICOMITENTE** con los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de las unidades inmobiliarias y en las transferencias del derecho de dominio que suscribirán **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE** con el **BENEFICIARIO DE ÁREA** de unidades inmobiliarias, conforme lo acordado en el presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE** saldrá al saneamiento por vicios redhibitorios de ley por el lote y por la calidad de la construcción y de las unidades de vivienda del **PROYECTO**.
- 7.6. **ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución del presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **EL FIDEICOMITENTE**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de los bienes, documentos estos que reposan en

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

custodia en LA FIDUCIARIA y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

- 7.7. **COMODATO.** LA FIDUCIARIA entregó con la constitución del FIDEICOMISO en comodato a título precario y gratuito los bienes inmuebles fideicomitidos al FIDEICOMITENTE. EL FIDEICOMITENTE tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, LA FIDUCIARIA COMODANTE no indemnizará por las expensas que EL FIDEICOMITENTE haga para la conservación o mejoramiento del bien fideicomitido. EL FIDEICOMITENTE manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones del bien por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de los objetos prestados de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, sin embargo, LA FIDUCIARIA COMODANTE podrá dar por terminado el comodato en cualquier tiempo avisando por escrito al FIDEICOMITENTE con ocho (8) días calendario de anticipación, fecha en la cual EL FIDEICOMITENTE deberá restituir los bienes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: Se prohíbe expresamente al COMODATARIO ceder el contrato de comodato.

PARAGRAFO TERCERO. Los aportes de la construcción se realizarán mediante el traslado de costos a LA FIDUCIARIA, para lo cual será necesario que la información respectiva esté avalada con la firma del Representante Legal y del Revisor Fiscal o Contador del FIDEICOMITENTE. Adicionalmente, los costos de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera, serán avaladas por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA OCTAVA. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO, INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO

8.1. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Para los efectos de determinar el valor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, el valor de los costos de las obras que se hayan adelantado de las cuales informará mensualmente EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal o Contador, el de los aportes y el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si LA FIDUCIARIA llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberá colaborar EL FIDEICOMITENTE.



de



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del **FIDEICOMISO**, serán cargados al **PROYECTO**, y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO: El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario, precisando que la ETAPA 1 tendrá una contabilidad independiente de la ETAPA 2, pero ambas dentro del mismo fideicomiso.

8.2. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS**.

EL FIDEICOMITENTE queda obligado a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **LA FIDUCIARIA**. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

8.3. **DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.** Durante el Contrato y con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar al **FIDEICOMITENTE** los recursos necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**, con destino a las siguientes partidas:

1. Todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones, así como los pagos, gastos reembolsables, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de promoción y de construcción.
2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento del bien, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.
3. Las devoluciones que soliciten los **BENEFICIARIOS DE AREA** a través del **FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con lo acordado con éste en los respectivos documentos denominados "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**".
4. Los **EXCEDENTES** a que tengan derecho **EL FIDEICOMITENTE** de acuerdo con la participación que a él le corresponde en el presente **FIDEICOMISO**.

CLÁUSULA NOVENA. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** efectuará desembolsos, con la siguiente prelación:

1. **COMISIÓN FIDUCIARIA.**
2. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**.
4. Devoluciones de recursos por desistimientos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
5. Desembolsos de recursos para la ejecución del **PROYECTO** de acuerdo con la instrucción del **FIDEICOMITENTE**.
6. **EXCEDENTES** del **FIDEICOMISO** para **EL FIDEICOMITENTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA. RESTITUCIÓN Y EXCEDENTES.

- 10.1. **FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO.** A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación.
- 10.2. **RESTITUCION POR EL APOORTE DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMEROS 50N-20841054 y 50N-20841055 AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** La restitución del aporte efectuado por **EL FIDEICOMITENTE** corresponde a la suma por la cual se efectuó la transferencia de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **50N-20841054 y 50N-20841055** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá sobre los que se construye **EL PROYECTO**, dicha restitución se efectuará por solicitud del **FIDEICOMITENTE** siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO: La restitución y desembolsos por el aporte efectuado por **EL FIDEICOMITENTE** de los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números **50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841056 y 50N-20841057** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se regulará en los Otrosí(es) que se determinen para los **FUTUROS PROYECTOS** que se desarrollarán sobre los citados inmuebles o en los Otrosí(es) que regulen la restitución en caso de que se decida por parte del **FIDEICOMITENTE** no ejecutar alguno de los **FUTUROS PROYECTOS**. En todo caso, las partes conocen y aceptan que hasta tanto no se suscriba el otrosí al presente contrato para regular el desarrollo de los **FUTUROS PROYECTOS**, la **FIDUCIARIA** no recibirá recursos por parte de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** correspondientes a las otras etapas del **PROYECTO**.

- 10.3. **EXCEDENTES.** **EL FIDEICOMITENTE** recibirá el cien por ciento (100%) de los **EXCEDENTES** que genere el **PROYECTO**, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y el flujo de caja lo permita.

PARÁGRAFO. Se podrá llevar a cabo la distribución de **EXCEDENTES**, al momento de la liquidación del **FIDEICOMISO**, lo cual se obtiene al haber alcanzado las transferencias a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** del cien por ciento (100%) de las unidades resultantes del **PROYECTO**. Podrán eventualmente entregarse anticipos sobre excedentes del **FIDEICOMISO** antes de la liquidación del mismo, siempre y cuando el flujo de caja así lo permita según certificación del **FIDEICOMITENTE** del presente **FIDEICOMISO** y se encuentren en el **FIDEICOMISO** los recursos necesarios para ello.





**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. El presente FIDEICOMISO, en lo referente a la ETAPA 2, será desarrollado en los siguientes términos:

11. FASE PREOPERATIVA. Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de recursos por parte del FIDEICOMITENTE, encaminados a la realización del PROYECTO y a la promoción del mismo.

La Fase Pre-operativa para la ETAPA 2 tendrá una duración aproximada de Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de suscripción de la primera carta de vinculación de la ETAPA 2 (6 de septiembre de 2017). El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un período igual al inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en la fecha indicada.

11.1. CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. Para que se dé el cumplimiento de la Fase Pre-operativa correspondiente a la ETAPA 2, EL FIDEICOMITENTE deberá acreditar a LA FIDUCIARIA durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

11.1.1. Que presente a LA FIDUCIARIA la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en la ETAPA 2, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del PROYECTO.

11.1.2. Que presente a LA FIDUCIARIA la licencia de construcción para la ETAPA 2 de las unidades del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

11.1.3. Que LA FIDUCIARIA reciba copia de los documentos denominados "CARTA DE INSTRUCCIONES" que por lo menos equivalgan al Sesenta por ciento (60%) de las Unidades que conforman la ETAPA 2 del PROYECTO, es decir el punto de equilibrio se alcanzará cuando se reciban para la ETAPA 2 las siguientes "CARTAS DE INSTRUCCIONES": CINCUENTA Y CINCO (55) CARTAS DE INSTRUCCIONES.

11.1.4. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de EL FIDEICOMITENTE, en las bases de datos administradas por LA FIDUCIARIA.

11.1.5. Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLADOR presente a LA FIDUCIARIA, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera., o Certificación expedida por el revisor fiscal donde manifieste que EL FIDEICOMITENTE cuenta con la solvencia requerida para realizar el 100% de la construcción con recursos propios.

11.1.6. Que EL FIDEICOMITENTE haya pagado la COMISIÓN FIDUCIARIA mencionada en la Cláusula Vigésima Primera y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula Vigésima Segunda.

11.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA PARA LA ETAPA 2. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Numeral 11.1. anterior para la ETAPA 2 del

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PROYECTO, según corresponda durante el término de duración de la Fase Pre-operativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y LA FIDUCIARIA mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos **BENEFICIARIOS DE AREA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en el Numeral 1.3. de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si LA FIDUCIARIA no pudiere efectuar la consignación al **BENEFICIARIO DE AREA** en la cuenta indicada en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**" dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Pre-operativa, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA a nombre del beneficiario de los recursos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de LA FIDUCIARIA durante la Fase Pre-operativa, se limita a recibir los documentos en que se acreditan por parte del **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Numeral 11.1. de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Se deja constancia que dichas condiciones no comprometen la viabilidad del **PROYECTO**, y que han sido definidas exclusivamente y bajo la responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, sin injerencia de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** suscritas por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad e primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de EL FIDEICOMITENTE. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la FIDUCIARIA.

12. FASE OPERATIVA. Esta Fase se activa para la ETAPA 2 del **PROYECTO** a partir de la acreditación ante LA FIDUCIARIA por parte del **FIDEICOMITENTE**, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Numeral 11.1. de esta Cláusula. Esta fase tendrá una duración aproximada de TREINTA Y SEIS(36) meses contados a partir del cumplimiento del término de la FASE PREVIA.

A partir de este momento, las sumas de dinero depositadas por los **BENEFICIARIOS DE AREA** en los Encargos Fiduciarios de Inversión durante la Fase Pre-operativa, al igual que las que se depositen en el futuro en cumplimiento de lo establecido en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**", junto con sus rendimientos, serán destinados por parte del **FIDEICOMITENTE** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, no estando a cargo de LA FIDUCIARIA la verificación del destino final de dichas sumas de dinero, por no ser objeto del presente FIDEICOMISO el desarrollo ni control a su cargo del **PROYECTO**. Se deja expresa constancia que los rendimientos no hacen parte del valor de la Unidad Inmobiliaria.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Pre-operativa, EL FIDEICOMITENTE se obliga a:



d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. **EL FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las "**CARTAS DE INSTRUCCIONES**" para las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales deberá remitir relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Debiéndose dar claridad a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de la necesidad de que éstos conozcan los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y por tanto la entrega de la copia del mismo por cuenta de la **FIDUCIARIA**, la obligación en cabeza del **FIDEICOMITENTE** de salir al saneamiento respecto del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO**, y directamente la obligación del **FIDEICOMITENTE** de salir al saneamiento respecto de las Unidades resultantes del mismo, y que **EL FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.
2. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración de la Fase Pre-operativa del presente **FIDEICOMISO**, los documentos relacionados en el Numeral 11.1. de la Cláusula Décima Primera.
3. Estampar de manera ordenada y correcta los stickers o etiquetas que le sean entregados por **LA FIDUCIARIA** en el original y copia del formulario de vinculación de clientes, en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**", con el fin de identificar en estos documentos el Encargo Fiduciario Individual que corresponda a cada Unidad Inmobiliaria del **PROYECTO**. **EL FIDEICOMITENTE** responderá ante **LA FIDUCIARIA**, los **BENEFICIARIOS DE AREA** y terceros por cualquier inconsistencia que se presente por la inadecuada asignación de los stickers.
4. Abstenerse de recibir de los **BENEFICIARIOS DE AREA** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) indicada por **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debido a que en ejecución del presente contrato en todas sus etapas no podrá ni directamente ni a través de sus agentes o representantes recibir dinero directamente, ningún **FIDEICOMITENTE**.
5. Indicar a los **BENEFICIARIOS DE AREA** de código de barras (Tarjeta Empresarial) donde deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento del Encargo Fiduciario que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **BENEFICIARIOS DE AREA** la información de estos últimos y el número de Tarjetas Empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.
6. A utilizar de manera adecuada y legal la clave de acceso de consulta al portal empresarial de la entidad financiera que corresponda, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por este uso.
7. A no efectuar ningún cambio al documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**". En el evento en que se realicen modificaciones a la "**CARTA DE INSTRUCCIONES**", sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente Contrato y procederá a devolver los recursos a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA**.
8. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
9. Obtener de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

ser entregadas por EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por LA FIDUCIARIA.

10. Realizar las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE deberá informar oportunamente a LA FIDUCIARIA cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
11. En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera.
12. EL FIDEICOMITENTE, se obliga a informar a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, que única y exclusivamente deben consignar los recursos en la cuenta del FIDEICOMISO. Lo anterior, en el entendido de que EL FIDEICOMITENTE no podrá recibir directamente los recursos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, ni a través de sus agentes o representantes.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE manifiesta con la suscripción del presente Contrato, que conoce y acepta los reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en las cuales se invertirán los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y de igual forma autoriza de forma expresa, que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente Contrato, declara que responderá directamente ante LA FIDUCIARIA, los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y terceros, por la identificación de los recursos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que existan en la cuenta recaudadora del presente FIDEICOMISO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Pre-operativa, LA FIDUCIARIA se obliga a:

1. Entregar a EL FIDEICOMITENTE las etiquetas del código de barras, el formato de planilla de control de asignación de Tarjetas de Recaudo Empresarial y el formato de orden de operación.
2. Recibir de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** las cuotas pactadas con EL FIDEICOMITENTE en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES" en una cuenta corriente de la entidad financiera que corresponda, la cual será bloqueada para recaudo exclusivo con Tarjeta de Recaudo Empresarial.
3. Invertir los recursos recibidos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. LA FIDUCIARIA invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual LA FIDUCIARIA reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. LA FIDUCIARIA sólo recibirá





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

recursos de los **BENEFICIARIOS DE AREA** hasta un número igual al de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.

4. Mantener a disposición de los **BENEFICIARIOS DE AREA** los recursos por ellos consignados cuando:
 - a) Se cumpla el plazo de la Fase Pre-operativa o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en el Numeral 11.1. de la Cláusula Décima Primera de este Contrato; b) Los **BENEFICIARIOS DE AREA** desistan o se produzca su retiro del negocio. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Pre-operativa, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el **BENEFICIARIO DE AREA** en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**". En el caso previsto en el Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula Décima Novena del presente Contrato, la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y el saldo de los recursos, si los hubiere, se entregarán mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el **BENEFICIARIO DE AREA** en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**", dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la comunicación del **FIDEICOMITENTE** en que da cuenta del correspondiente retiro. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **BENEFICIARIO DE AREA** en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**", dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes a la comunicación del retiro, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.
5. **LA FIDUCIARIA** dará información a los **BENEFICIARIOS DE AREA** respecto del estado del **FIDEICOMISO**, toda la información relacionada con el estado del **PROYECTO** será suministrada por **EL FIDEICOMITENTE**.
6. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un extracto del movimiento de los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE AREA** a **LA FIDUCIARIA**, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las **COMISIONES** y retenciones causadas.
7. Presentar los informes a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, conforme a lo regulado en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia financiera de Colombia.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. PROCEDIMIENTO DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL FIDEICOMISO. Durante la Fase Pre-operativa del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** observará el siguiente procedimiento:

1. Los **BENEFICIARIOS DE AREA** interesados en adquirir alguna de las Unidades Inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, deberán consignar las sumas de dinero correspondientes, en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) que indique **LA FIDUCIARIA**, desde la primera cuota, para lo cual cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** deberá suscribir **CARTA DE INSTRUCCIONES**.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **BENEFICIARIOS DE AREA**.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3. **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** una relación periódica detallada de las consignaciones efectuadas por los **BENEFICIARIOS DE AREA** Nuevos, anexando los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **BENEFICIARIOS DE AREA**, con el fin de conciliar la información y constituir dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles, los Encargos Fiduciarios Independientes en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre de cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, una vez constituidos los Encargos Fiduciarios los recursos de la cuenta recaudadora serán adicionados a estos una vez estén disponibles en la cuenta. La totalidad de dichos encargos independientes serán agrupados en una subcuenta en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**.
4. Los **BENEFICIARIOS DE AREA** a través del documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES", autorizan a **LA FIDUCIARIA** a que las sumas de dinero que paguen y sus rendimientos, una vez cumplidas las condiciones señaladas en el Numeral 11.1. de la Cláusula Décima Primera del presente Contrato, sean destinadas por parte del **FIDEICOMITENTE** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Operativa del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a:

15.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

- 15.1.1. Se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este contrato, siempre y cuando no existan recursos liquidados en el **FIDEICOMISO**.
- 15.1.2. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a avalar y/o garantizar personalmente, los créditos que el **FIDEICOMISO** obtenga para financiar la construcción del **PROYECTO**.
- 15.1.3. Se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales que sean requeridos por **LA FIDUCIARIA** por lo menos con ocho (8) días de anterioridad, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.
- 15.1.4. Asegurará la construcción del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.
- 15.1.5. Aportará directamente los recursos necesarios para que se logre la terminación del **PROYECTO**.
- 15.1.6. Informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES** y el desarrollo del **PROYECTO**.
- 15.1.7. Entregará a **LA FIDUCIARIA** copia de la Carta de aprobación de Crédito del **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES** otorgada al **FIDEICOMISO**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.



d

174

**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 15.1.8.** Autoriza que los activos que se encuentran en el **FIDECOMISO**, se destinen a garantizar los créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.
- 15.1.9.** Se obliga a entregar un cronograma general de pagos del crédito con el visto bueno del **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.
- 15.1.10.** Se obliga a remitir mensualmente a la Fiduciaria dentro de los tres (3) primeros días hábiles, soportes de desembolso del crédito, pagos a la deuda, indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por el Fideicomitente. Así mismo debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la Fiduciaria el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.
- 15.1.10.** En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de restitución de aportes en favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- 15.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO.**
- 15.2.1. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE**, tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**, entregando con posterioridad los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas. **EL FIDEICOMITENTE**, estará encargado de la gerencia y administración en debida forma del **PROYECTO**.
- 15.2.2. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE COMO CONSTRUCTOR.**
- 15.2.2.1.** Construir las Unidades Inmobiliarias y zonas comunes en el plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **BENEFICIARIOS DE AREA** y de acuerdo con las especificaciones técnicas acordadas con estos en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**".
- 15.2.2.2** Tramitar la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
- 15.2.2.3.** Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este contrato.
- 15.2.2.4.** Disponer de la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

15.2.2.5. Garantizar la contratación del personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE**. De igual forma, garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con el personal empleado para el desarrollo del **PROYECTO**.

15.2.2.6. Adelantar las reparaciones de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** que los **BENEFICIARIOS DE AREA** soliciten, en el plazo pactado con ellos y dentro del marco de las garantías de posventas establecida con ellos.

15.2.2.7. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.

15.2.2.8. Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **BENEFICIARIOS DE AREA** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.

15.2.2.9. Responder contractualmente ante el **FIDEICOMISO** y/o los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.

15.2.2.10. Realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.469 de 2.010.

15.2.2.11. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.

15.2.2.12. Informar mensualmente a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.

15.2.2.13. **EL FIDEICOMITENTE** debe llevar el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

15.2.2.14. **EL FIDEICOMITENTE** realizará la entrega material de las Unidades Inmobiliarias.

15.2.2.16. **EL FIDEICOMITENTE** constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la siguiente póliza de seguros, por el valor y condiciones aquí establecidas, siendo entendido que el costo de dichas pólizas será asumido por el **PROYECTO**:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s)



d

145



**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA** dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

15.2.2.17. Dirigir las gestiones tendientes al buen desarrollo del **PROYECTO**.

15.2.2.18. El desarrollo arquitectónico del **PROYECTO**; la supervisión general del diseño arquitectónico, así como la supervisión de los mismos durante el tiempo de construcción; la programación y presupuesto y sus respectivos controles, para lo cual deberá elaborar el presupuesto a valor presente y el programa de obras de urbanismo interno si a ello hubiere lugar, y obras de construcción de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**, así como llevar a cabo el control del presupuesto y la supervisión de la programación en relación con el mismo.

15.2.2.19. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.

15.2.2.20. Reportar mensualmente por escrito a **LA FIDUCIARIA**, las mejoras incorporadas a los bienes fideicomitidos, con la finalidad de que **LA FIDUCIARIA** efectúe los registros contables dentro del **FIDEICOMISO**.

15.2.2.21. **FIDEICOMITENTE** se obliga a ejercer por sí o por interpuesta persona la Administración Provisional del **PROYECTO** en los términos de la Ley 675 de 2.001.

15.2.2.22. El **FIDEICOMITENTE** se obliga a ejecutar el diseño arquitectónico del **PROYECTO**.

15.2.2.23. Contratará el personal que sea necesario para el diseño del **PROYECTO**. En el evento en que dicha contratación sea laboral, los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.

15.2.2.24. Elaborar el diseño arquitectónico del **PROYECTO**, el cual comprende la elaboración del esquema básico, anteproyecto y proyecto final, incluyendo todos los planos urbanísticos, arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y detalles constructivos del **PROYECTO**, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.

15.2.2.25. Adelantar ante las autoridades competentes las consultas necesarias que aseguren el cumplimiento del **PROYECTO** y su conformidad con las normas urbanísticas y ambientales vigentes; y en caso de presentarse, atender en forma inmediata y oportuna las explicaciones y exigencias que formulen las autoridades

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

respectivas y/o las autoridades en relación con el **PROYECTO** y su adecuación a las normas urbanísticas vigentes.

15.2.2.26. La obtención de la Licencia de Construcción ante las entidades municipales correspondientes.

15.2.2.27. Elaborar todos los planos de localización, plantas, cortes, elevaciones, fachadas y cubiertas entre otros, así como todos los planos de detalles en escalas adecuadas, y en la cantidad suficiente para la correcta construcción del **PROYECTO**.

15.2.2.28. Elaborar los cuadros de áreas y especificaciones de obra necesarios para la correcta definición del **PROYECTO**.

15.2.2.29. Realizar la coordinación técnica del **PROYECTO**, esto es la revisión y coordinación de los diferentes estudios y diseños técnicos con el **PROYECTO** arquitectónico propuesto de manera que se garantice la total concordancia de todos los diseños requeridos para la ejecución del **PROYECTO**.

15.2.2.30. Realizar la dirección arquitectónica del **PROYECTO** hasta su total terminación.

15.2.2.31. Atender y solucionar de forma ágil y oportuna todas las consultas que se presenten relacionadas con la interpretación de los planos y especificaciones, así como las que surjan como resultado de la coordinación de los diferentes estudios y proyectos técnicos.

15.2.2.32. Mantener actualizados todos los planos arquitectónicos de las obras, de manera que éstos sean una representación fiel de ellas tal como fueron definidas.

15.2.2.33. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE**.

15.2.2.34. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 al **FIDEICOMITENTE**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APOORTE** que se suscribirán con los **BENEFICIARIOS DE AREA**.

15.2.2.35. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APOORTE** que se suscriba con los **BENEFICIARIOS DE AREA**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2016, en el caso que aplique.

15.2.2.36. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.

En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será causal de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula vigésima cuarta siguiente.





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

15.2.2.37. Entregar por solicitud de **LA FIDUCIARIA**, Entes de Control o Revisoría Fiscal de la Fiduciaria de ser el caso, la información que soporte, los registros contables de las operaciones en el FIDEICOMISO, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el PATRIMONIO AUTONOMO en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.

Teniendo en cuenta la regulación emitida por la Circular Básica Contable, de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del proyecto, dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, **LA FIDUCIARIA** podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación.

Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del PATRIMONIO AUTÓNOMO, estos contendrán una nota que de constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula vigésima cuarta siguiente.

15.3. EL FIDEICOMITENTE, se obliga a:

15.3.1. Suscribir el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**, en el cual conste la autorización de parte de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** para que **LA FIDUCIARIA** entregue los recursos requeridos para el desarrollo del **PROYECTO** al **FIDEICOMITENTE**.

15.3.2. Suscribir junto con **LA FIDUCIARIA** las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APOORTE**, de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO**. Los formatos de minutas de Transferencia deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir una cláusula que indique que los **BENEFICIARIOS DE AREA** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cláusula que haga referencia al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO** en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE**, así como al saneamiento de las Unidades resultantes del mismo a cargo del **FIDEICOMITENTE** y la cláusula en la que se establezca que el **FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

15.3.3. Garantizar el manejo de los soportes y documentos contables de acuerdo con las normas contables vigentes respectivas.

15.3.4 Hacer el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES** y de las cuotas por pagar, y hacer la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

15.3.7. Adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



de



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Operativa del PROYECTO en su ETAPA 2, LA FIDUCIARIA se obliga a:

1. Permitir a EL FIDEICOMITENTE el desarrollo por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad del PROYECTO.
2. Realizar las entrevistas a los BENEFICIARIOS DE AREA en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.
3. Recibir, con el debido control, los recursos líquidos provenientes de: (i) Recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA; (ii) Créditos individuales otorgados a los BENEFICIARIOS DE AREA; (iii) Recursos provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al FIDEICOMISO por parte del FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES y (iv) Recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE
4. Girar a favor del FIDEICOMITENTE, a título de anticipo o de restitución de aporte el valor correspondiente a sus aportes incluídos los anticipos a que haya lugar. La legalización de los desembolsos se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos en el formato de reporte de costos que entregue LA FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE.
5. Llevar un registro de los BENEFICIARIOS DE AREA dentro de este FIDEICOMISO.
6. LA FIDUCIARIA no asesorará a los BENEFICIARIOS DE AREA, en el trámite de su crédito individual.
7. LA FIDUCIARIA suscribirá las Escrituras Públicas de Transferencia de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO, a TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APORTES, para efectos de la tradición de las mismas, en su calidad de Tradente y como Propietario Fiduciario para efectuar la tradición de los inmuebles conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO, de acuerdo con las CARTAS DE INSTRUCCIONES suscritas entre EL FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA. Los formatos de minutas de Transferencia deben ser aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir una cláusula que indique que los BENEFICIARIOS DE AREA conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, la cláusula que haga referencia al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el PROYECTO en cabeza de EL FIDEICOMITENTE y al saneamiento de las Unidades resultantes del mismo a favor del FIDEICOMITENTE, y la cláusula en la que se establezca que EL FIDEICOMITENTE ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.
8. Suscribir como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO, los títulos de deuda del crédito que adquiera el FIDEICOMISO, una vez EL FIDEICOMITENTE envíe a LA FIDUCIARIA una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso con los activos de LA FIDUCIARIA.
9. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a EL FIDEICOMITENTE dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales. EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato, instruye a la FIDUCIARIA para remitir copia de los informes de gestión cada mes calendario al FINANCIADOR.





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

10. Llevar la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** registrando en ella, de conformidad con las normas legales y reglamentarias vigentes, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los bienes fideicomitidos, las cuales serán reportadas mensualmente por escrito por parte del **FIDEICOMITENTE**. Esta contabilidad deberá llevarse de forma independiente por cada una de las etapas del **PROYECTO**.
11. Requerir a los **FIDEICOMITENTE** para que, en caso de insuficiencia de fondos en el **FIDEICOMISO**, transfieran al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda a favor del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**.
12. Dar aviso inmediato al **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, en caso de insuficiencia de fondos en el **FIDEICOMISO** y de la imposibilidad de cumplir con los pagos al servicio a la deuda en favor del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**.
13. Si a ello hubiere lugar, constituir gravámenes hipotecarios sobre el Lote de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO**, a favor del **FINANCIADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE SEGÚN CORRESPONDA. En desarrollo del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a:

1. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 6 del presente Contrato.
2. En subsidio del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE** deberá efectuar el pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** y de los demás gastos derivados de la ejecución del presente Contrato.
3. **EL FIDEICOMITENTE** a informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
4. A informar a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales; b) El llamamiento o aceptación a un Proceso de Reorganización o Liquidación Judicial en los términos establecidos en la Ley 1.116 de 2.006; c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto; d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago; e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
5. Así mismo, manifiestan que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, posee bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantiene la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
6. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
7. **EL FIDEICOMITENTE** mantendrá indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean



Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA

d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado en tal sentido por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE**.

8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1.430 de 2010.
9. Las demás asignadas por la Ley o por este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA. En desarrollo del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** se obliga a:

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
2. Mantener los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
3. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en cuanto sea informada por **EL FIDEICOMITENTE**, de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen **EL FIDEICOMITENTE**, quienes son por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
4. Pedir instrucciones a **EL 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 de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad. En estos casos, **EL FIDEICOMITENTE**, podrá solicitar a la **FIDUCIARIA**, informes extraordinarios sin costo alguno, que le permitan establecer instrucciones precisas, según el estado de la gestión a cargo de la **FIDUCIARIA** respecto de los hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera 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 **EL FIDEICOMITENTE** 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.
6. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia, tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

7. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de **EL FIDEICOMITENTE** ésta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento o a la dirección que indique y/o actualice y reporte posteriormente **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, de ser el caso.
8. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
9. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. PENA POR RETIRO. Se entiende que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se retira(n) del negocio señalado en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**" en cualquiera de los siguientes casos: (i) Si desiste o se retira unilateralmente del negocio; (ii) Si incumple el pago de una (1) o más cuotas pactadas en dicho documento; (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar; (iv) Si no completa los documentos o información de vinculación a **LA FIDUCIARIA** o de actualización correspondientes; (v) Si no concurre a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiera la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE**, en la medida que el mismo así lo solicite; (vi) Si no concurre a recibir el inmueble cuya propiedad adquiere, en la fecha y hora que informe **EL FIDEICOMITENTE**, en la medida que el mismo así lo solicite; (vii) Cuando incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**", **EL FIDEICOMITENTE** está facultado y autorizado para descontar el valor equivalente al 20% de las sumas aportadas el valor de la unidad inmobiliaria por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a título de pena, recursos que se descontarán de las sumas que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** haya entregado al **FIDEICOMITENTE**. En cualquiera de estos casos, **EL FIDEICOMITENTE** queda autorizado para disponer de la unidad privada objeto del retiro.

El saldo de los recursos será entregado por **EL FIDEICOMITENTE** únicamente al **BENEFICIARIO DE ÁREA** objeto de retiro, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación escrita en la que se informe el desistimiento, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la vinculación únicamente, en la cuenta indicada por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**".

PARÁGRAFO PRIMERO. **LA FIDUCIARIA** no participa en los pactos o decisiones que sobre la **PENA POR RETIRO** tengan o adopten **EL FIDEICOMITENTE** y el **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 a más tardar al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos y que esta primera consignación antes de realizar dicho procedimiento, no debe superar los 3 SMLV, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** instruirá en la carta de instrucciones a la **FIDUCIARIA**, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, en el término indicado, la

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE KONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

suma entregada por mí, se girará al **FIDEICOMITENTE**, a título de pena por retiro y por tanto, se entenderá incumplida la presente carta de instrucciones.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE. Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE**, además de los consagrados en la Ley los siguientes:

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la Ley.
2. Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a **LA FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato, y para cada una de las ETAPAS del PROYECTO.
4. Exigir a **LA FIDUCIARIA** a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a la restitución de los bienes que a la fecha de la liquidación conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA. **LA FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN**:

1. Durante la ejecución de la Fase Pre-operativa, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración: Por la administración una **COMISION** fija mensual equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los quince (15) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del presente contrato y hasta el cumplimiento de la fase pre-operativa.

2. Durante la ejecución de la Fase operativa, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

La comisión fiduciaria establecida es la suma equivalente al cero punto dos por ciento (0,2%) del valor de las transferencias de la ETAPA 2 del PROYECTO, respecto de la ETAPA 2 el valor de las transferencias se estima en la suma de VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$28.863.532.557,00 M/Cte) es decir la suma neta de comisión fiduciaria es por un valor de CINCUENTA Y SIETE MILLONES STECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$57.739.065,00 M/Cte) y que dividida en treinta y seis (36) meses, o sea una suma mensual de UN MILLON SEISCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.603.863.00)

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 1., se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Pre-operativa y será pagada por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 2., se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Operativa del **PROYECTO** respectivamente y será descontada directamente de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o pagada por **EL FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA podrá descontar de manera automática la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada, así como los costos establecidos en la Cláusula siguiente del presente Contrato, de los recursos que se encuentran en el presente **FIDEICOMISO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Numeral 1. de la Cláusula Décima Primera del presente Contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en los Numerales 1.3. y 2.4. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión.

PARÁGRAFO QUINTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** establecida en esta Cláusula no incluye **IVA**, el cual estará a cargo del **FIDEICOMISO** o en su defecto en ausencia de recursos del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEXTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 2.1. podrá ajustarse por parte de LA FIDUCIARIA, en el evento en que se desarrolle en un tiempo menor el **PROYECTO** o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración del Contrato sea inferior a veinticuatro (24) meses, EL **FIDEICOMITENTE** cancelará únicamente los meses efectivamente causados; y en caso que el tiempo de duración del Contrato sea superior a veinticuatro (24) meses se seguirá cobrando por cada mes causado la suma de uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, hasta la terminación del Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMITENTE. Serán gastos a cargo del **FIDEICOMITENTE**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato. Se considerarán gastos del **FIDEICOMITENTE** entre otros los siguientes:

1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
2. El costo de cualquier litigio, controversia o procedimiento relativo al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, incluyendo todo tipo de prestación accesoria a tales procedimientos, como multas, intereses, sanciones o costas, entre otros, sin limitarse a ellos, por cual se obliga a indemnizar a LA FIDUCIARIA por tales conceptos.
3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.
4. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros.
5. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo, incluidos el impuesto predial y la contribución de valorización hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato o de los actos y contratos en los cuales el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** debe participar, de acuerdo con la Ley o lo pactado que le corresponda asumir.
6. El pago de honorarios para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, 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**.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

8. Los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del FIDEICOMISO.
9. 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 algún FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
10. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
11. 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, previa aprobación del FIDEICOMITENTE cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes.
12. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
13. 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.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados por EL FIDEICOMITENTE quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de 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 al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia el FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO CUARTO: El pago del impuesto predial y del impuesto de delimitación urbana será efectuado directamente por EL FIDEICOMITENTE a la autoridad fiscal correspondiente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA Y DURACION DEL CONTRATO.

1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA.** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.
2. **DURACIÓN.** El presente Contrato tendrá un término de duración igual al de la Fase Pre-operativa y Operativa, establecidas en la Cláusula Décima Primera del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Este Contrato terminará por acaecimiento de alguna de las siguientes causales:





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los Numerales 5, 6 y 11 del mismo.
2. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
3. Por la transferencia de la totalidad de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.
4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas del presente Contrato, previa autorización escrita de los **BENEFICIARIOS DE AREA**.
5. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA**, en los siguientes casos:
 - a) Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información en los términos establecidos en el presente Contrato.
 - b) Por incumplimiento a la obligación de realizar las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
 - c) Cuando se presente una mora en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - d) Por la inclusión del **FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberán pagar a **LA FIDUCIARIA** a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO

1. La liquidación del contrato de fiducia, tendrá una duración máxima de cinco (5) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.
2. La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del contrato. Treinta (30) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere la **FIDUCIARIA** deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del contrato, hasta que ellas sean aprobadas.
3. Si el **FIDEICOMITENTE** no acude para la suscripción del acta de liquidación del contrato en la fecha definida por la **FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.



Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

d



OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del fideicomiso serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE** quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente contrato.

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

PARAGRAFO TERCERO: NO LOCALIZACIÓN DE FIDEICOMITENTE. En el evento en que a la liquidación del presente contrato, no fuere posible la ubicación del **FIDEICOMITENTE** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los mismos con la firma del presente contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a la **FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARAGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a presentar a la **FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente contrato de fiducia, el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución (de cada uno) de(los) inmueble(s) que hayan sido transferidos al presente patrimonio autónomo. Mientras el **FIDEICOMITENTE** no haya cumplido esta obligación, el presente patrimonio autónomo no podrá ser liquidado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, el juzgador deberá tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de los **EXCEDENTES** que se generen para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por **EL FIDEICOMITENTE** y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** que **LA FIDUCIARIA** no es constructor, promotor, veedor, interventor, constructor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las Unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todas las Escrituras Públicas de Transferencia de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.





**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA, no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.

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

PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir el bien inmueble fideicomitido, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por este bien. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte del **FIDEICOMITENTE**, sin que exista solidaridad legal o contractual con **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**. Las modificaciones que alteren los derechos específicamente consagrados para los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del **FINANCIADOR**, deberán contar con la previa aprobación de éste.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, de los **BENEFICIARIOS DE AREA**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción de **FIDEICOMITENTE**, éste se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

En el evento que sea el **FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIOS** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Allegar a la **FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la **FIDUCIARIA** no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2. Entregar a la **FIDUCIARIA** las sumas de dinero que esta última requiera a efectos de realizar la retención correspondiente al impuesto de consumo que ocasione dicha cesión.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la **FIDUCIARIA** proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la **FIDUCIARIA** se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. DECLARACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA. FIDEICOMITENTE declara mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente contrato declaran que: a) Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tiene a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe, con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. VALOR DEL CONTRATO.

31.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, que asciende a la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$57.739.065,00 M/Cte)

31.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL.

1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1.1. EL FIDEICOMITENTE

IKONSTRUIR SAS

Dirección: Calle 100 no 8A-49 Edificio World Trade Center Torre B oficina 907

Teléfono: 6112922

Correo electrónico: info@ikonstruir.com

Ciudad: Bogotá

1.2. LA FIDUCIARIA

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37, Piso 3.

Correo electrónico: srodriguez@fidubogota.com

Teléfono: 348 - 5400

Ciudad: Bogotá D.C.





**OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **FIDEICOMITENTE** manifiesta bajo su responsabilidad que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** a los correos electrónicos antes registrados, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **FIDEICOMITENTE** manifiesta que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederán a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

2. **DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN O QUIEN HAGA SUS VECES. **FIDEICOMITENTE** o quien representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, 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.

Para todos los efectos, **FIDEICOMITENTE** manifiesta conocer y aceptar expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **FIDEICOMITENTE** manifiestan que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. **FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que requieren las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

36.1. ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito





OTROSÍ No. 4 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. De no lograrse un acuerdo, las diferencias quedan sujetas a la ley y jurisprudencia ordinaria.

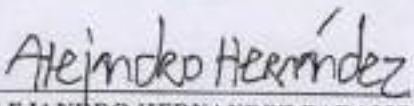
CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. CONFLICTO DE INTERES. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado LA FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, LA FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

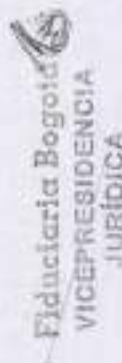
CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. GESTION DE RIESGOS. LA FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por LA FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste Contrato, LA FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

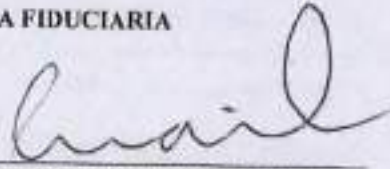
Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el día nueve (9) de septiembre de 2019.

EL FIDEICOMITENTE


ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO
Representante Legal
IKONSTRUIR S.A.S.



LA FIDUCIARIA


ANA ISABEL CUERVO ZULOAGA
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



**OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.****2-1**

Entre los suscritos a saber:

(i) **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.424.548, quien actúa en calidad de Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado sin número de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016), debidamente inscrita el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 02055203 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.928.512-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta a la presente modificación (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para todos los efectos legales y contractuales se denominará **EL FIDEICOMITENTE o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;

Por otro lado;

(ii) **ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 30.295.441 de Manizales, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta a la presente modificación (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** que se registrará por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES.**1. ANTECEDENTES**

- 1.1. Que mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría número treinta y siete (37) del Circuito Notarial de Bogotá, el señor **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** celebraron en calidad de **FIDEICOMITENTES** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-61245** que dio origen al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**) cuyo objeto es el siguiente:



OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

"4.1. OBJETO: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto:

(i) Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad fiduciaria del INMUEBLE descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.

(ii) Que LA FIDUCIARIA entregue a título de comodato el INMUEBLE descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente a la sociedad ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los FIDEICOMITENTES en razón de la tenencia que ejerza sobre el INMUEBLE fideicomitado.

(iii) Que LA FIDUCIARIA restituya el bien INMUEBLE fideicomitado a los FIDEICOMITENTES o los transfiera a quien éstos instruyan por cuenta de los FIDEICOMITENTES de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto. (...)."

- 1.2. Que por el mismo instrumento público indicado en el antecedente 1.1. anterior, los Fideicomitentes ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ y la sociedad ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S., transfirieron al FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.
- 1.3. Que mediante documento privado de fecha siete (7) de julio del dos mil dieciséis (2.016) la sociedad IKONSTRUIR S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE, y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-64206, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS-FIDUBOGOTA, en (adelante el CONTRATO DE FIDUCIA - MEJORAS), cuyo objeto es el siguiente:

"CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente Contrato de Fiducia Mercantil tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por EL FIDEICOMITENTE, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
2. Registrar las mejoras efectuadas por EL FIDEICOMITENTE.
3. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:



OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- a. De los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles, respecto de cada una de las Etapas del **PROYECTO**.
 - b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras
 - c. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - d. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
 5. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE** indique para el desarrollo del **PROYECTO**.
 6. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 7. Integrar plenamente, a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018), el presente **FIDEICOMISO** con el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** para formar definitivamente el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** cuya finalidad será el desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A**. Se suscribirá un Otrosí Integral al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ** en el sentido de regular todo lo referente al desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A** en los términos del presente contrato. Otrosí que será suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**.

(...)"

- 1.4. Que mediante documento privado de fecha primero (1) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el señor **ORLANDO HERNANDEZ HERNÁNDEZ** (quien efectuó cesión parcial de su participación como fideicomitente) y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** (quien efectuó cesión total de su participación como fideicomitente), en calidad de **CEDENTES** celebraron la cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **LOS CESIONARIOS: CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**,





OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

quedando en ese momento como **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, las siguientes personas: **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**, **CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ**, **ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO**, **CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO**, **CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO** y **DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO**.

- 1.5. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, celebraron con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, en virtud del cual se modificó la cláusula de definiciones de **LOS FIDEICOMITENTES** adaptando la participación surgida con ocasión a la cesión de posición contractual de Fideicomitente indicada en el antecedente 1.4 anterior, se modificó la cláusula 4.1 correspondiente al Objeto, facultando a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, para suscribir los documentos de Cesión de Zonas gratuitas al Distrito Capital y de desenglobe del bien inmueble Fideicomitado.
- 1.6. Que mediante documento privado de fecha (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA –MEJORAS**, con el fin de regular en el mismo, la Etapa dos (2) del **PROYECTO** inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1** (antes denominado **IKONA 167 CONJUNTO A**)
- 1.7. Que mediante Escritura Pública número dos mil ciento cincuenta y cuatro (2.154) del ocho (08) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría treinta y siete (37) del Circulo Notarial de Bogotá, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo referido, constituyó sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, Hipoteca abierta con cuantía indeterminada.
- 1.8. Que mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381) del veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría sesenta y siete (67) del Circulo Notarial de Bogotá, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo referido, realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585 (Cesión Vía Local), 50N-20833586 (Cesión Tipo A), 50N-20833587 (Súper lote A) y 50N-20833588 (Súper lote B), quedando para el efecto el Folio identificado con el número 50N-20083586 cerrado.



OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 1.9. Que mediante Escritura Pública número mil setecientos sesenta y seis (1.766) del cinco (5) de Julio de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría sesenta y siete (67) del Circulo Notarial de Bogotá, se liberó parcialmente la hipoteca de que trata el numeral 1.7 anterior, constituida sobre los inmuebles identificados con Folios de Matricula Inmobiliaria números 50N-20833585 (Cesión Vía Local), 50N-20833586 (Cesión Tipo A) y 50N-20833588 (Súperlote B) quedando gravado con dicha hipoteca únicamente el predio 50N-20833587 (Súperlote A).
- 1.10. Que por instrucción de los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., mediante Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) del quince (15) de agosto de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la notaría sesenta y siete (67) del Circulo Notarial de Bogotá, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., realizó el desglose al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20833587 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte (denominado Super Lote A), resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matricula Inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, quedando para el efecto el Folio identificado con el número 50N-20833587 cerrado.
- 1.11. Como consecuencia del desglose de que trata el numeral 1.10 inmediatamente anterior, los inmuebles que se originaron (50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.) quedaron gravados con la Hipoteca mencionada previamente en el numeral 1.7 y 1.9 de estos Antecedentes.
- 1.12. Que mediante documento privado de fecha ocho (8) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. celebraron con la FIDUCIARIA el Otrosí No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA – PARQUEO, en virtud del cual se modificaron las siguientes cláusulas: (i) El numeral 4 correspondiente a las DEFINICIONES de "INMUEBLE o INMUEBLES" señalando los inmuebles que actualmente hacen parte del patrimonio autónomo; (ii) La cláusula 4.1 correspondiente al "OBJETO" facultando al FIDEICOMISO a realizar la restitución de los INMUEBLES que no van a ser parte del PROYECTO a los Fideicomisos que a futuro constituyan los FIDEICOMITENTES con la FIDUCIARIA y ampliado el término de duración para la integración de los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. y FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ, a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); (iii) Subnumeral 4 de la cláusula 8.3 del correspondiente a las "OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA" derivada de la instrucción de restitución de los INMUEBLES a los Fideicomisos futuros; y finalmente (iv) ampliación del término de duración del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).
- 1.13. Que mediante documento privado de fecha Nueve (9) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ celebró con la FIDUCIARIA el Otrosí No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA

Fiduciaria Bogotá
NO INDEPENDENCIA





OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

MEJORAS con el fin de: (i) Prorrogar el término de integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2.018); y (ii) Establecer que el proyecto será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.

1.14. Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciséis (2018), los señores **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNANDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO** en calidad de **CEDENTES** celebraron cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **EL CESIONARIO: IKONSTRUIR S.A.S.**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando desde ese momento como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**

1.15. Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 3 de MODIFICACION INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** vinculando a la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR**, documento en virtud del cual se integraron los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ**, (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**) cuyo objeto consiste en:

“5.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, tiene por objeto que el presente Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, desarrolle las siguientes gestiones:

- A.** En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841054** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, el cual fue transferido al presente **FIDEICOMISO** conforme los **ANTECEDENTES** del presente documento junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES** y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B.** Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, entregarle a título de comodato precario los **INMUEBLES**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

C. *Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:*

- i. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
- ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** les otorguen las entidades financieras.
- iv. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.

D. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".

E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.

F. Por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS**.

G. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

H. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutara **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito.

I. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que se entiende impartida con la firma del presente contrato, transferir el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte al Fideicomiso que se constituirá para el efecto por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

1.16. Que mediante comunicación de fecha (2) de enero de dos mil diecinueve (2019) la sociedad CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S. celebró en calidad de CEDENTE una cesión de



OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

posición contractual de Fideicomitente en favor de EL CESIONARIO IKONSTRUIR S.A.S. suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del CONTRATO DE FIDUCIA – MERCANTIL No 82254, quedando desde ese momento como único FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., la sociedad IKONSTRUIR S.A.S.

- 1.17. Que actualmente el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057, 50N-20833585, 50N-20833586 y 50N-20833588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- 1.18. Que mediante comunicación de fecha doce (12) de marzo de dos mil diecinueve (2019) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** solicitó a la **FIDUCIARIA** modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con el fin de: i) Revocar la instrucción dada en la cláusula Quinta, numeral 5.1 Literal I de transferir el inmueble fideicomitido identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá; ii) Facultar al **FIDEICOMITENTE** a desarrollar sobre el inmueble fideicomitido identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá la ETAPA II del **PROYECTO**, iii) incluir la fase preoperativa y operativa correspondiente a la ETAPA II en el presente contrato.
- 1.19. Que en virtud de lo anterior, mediante documento fecha nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** y la **FIDUCIARIA** modificaron integralmente el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con el objeto de:

*(...)

6.1. **OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecta a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. El presente Contrato Regula la Etapa Preoperativa y Operativa correspondiente a la Etapa 2
2. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841054 y 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales fueron transferidos al presente **FIDEICOMISO** conforme los **ANTECEDENTES** del presente documento y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.



OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, entregarle a título de comodato precario los **INMUEBLES**. LA **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
4. Poseer, tener y administrar recursos dinararios que reciba:
 - a. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** les otorguen las entidades financieras
 - c. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
 - d. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
5. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".
6. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
7. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE** indiquen para el desarrollo del **PROYECTO**.
8. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
9. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutará **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito. (...)"





OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 1.20. Que el FIDEICOMITENTE solicitó a la FIDUCIARIA la modificación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL con el fin de regular la ETAPA TRES del PROYECTO.
- 1.21. En consideración a que la presente modificación no altera los derechos consagrados a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados actualmente al PROYECTO, no se requerirá de la autorización de los mismos, no obstante, el FIDEICOMITENTE notificará a los mismos de la presente modificación.

Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-82254, el cual para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el numeral 2.6 "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA" de la Cláusula SEGUNDA del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera.

2.6. CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA. Es el documento suscrito por EL FIDEICOMITENTE y cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el cual contiene las condiciones para que estos últimos adquieran el derecho a recibir una o varias unidades del PROYECTO, documento que será específico para cada etapa que se desarrolle en el PROYECTO, previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en este documento. El modelo de CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA para la ETAPA TRES del PROYECTO, se adjunta a la presente modificación se adjunta al presente Contrato como Anexo No. 3.

SEGUNDA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el numeral 2.7 "PROYECTO" de la Cláusula SEGUNDA del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

2.7. PROYECTO. Se denomina en adelante CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167, el cual se adelantará sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055 y 50N-20841056 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la Calle 167D No. 8-33 de la ciudad de Bogotá D.C. El PROYECTO consta en la ETAPA UNO conformada por la TORRE 1 de ciento treinta y siete (137) apartamentos, la ETAPA DOS conformada por la TORRE 2 que consta de noventa y un (91) apartamentos y la ETAPA TRES conformada por la TORRE 3 que consta de ciento veintiséis (126) apartamentos. EL FIDEICOMITENTE declara que las Etapas posteriores del mismo se desarrollarán de acuerdo con





OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE y se regularán a través de un otrosí al presente contrato.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de construcción para la ETAPA UNO será de diecisiete (17) meses, contados a partir del primero (1) de febrero de 2017, para la ETAPA DOS será de veinticuatro (24) meses, contados a partir de marzo 2019 y para la ETAPA TRES será de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha en que EL FIDEICOMITENTE inicie las obras de dicha etapa; y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por EL FIDEICOMITENTE al BENEFICIARIO DE ÁREA en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

TERCERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el subnumeral 1. del numeral 6.1 de la cláusula SEXTA "OBJETO" del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"(...)

OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

1. El presente Contrato Regula la Etapa PREOPERATIVA y OPERATIVA correspondiente a cada etapa del PROYECTO.

(...)"

CUARTA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la cláusula DÉCIMA PRIMERA "DESARROLLO DEL PROYECTO" del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. El presente FIDEICOMISO será desarrollado en los siguientes términos:

11. **FASE PREOPERATIVA.** Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de recursos por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, encaminados a la realización del PROYECTO y a la promoción del mismo.

La Fase Pre-operativa para la ETAPA TRES tendrá una duración aproximada de dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual a la inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en la fecha indicada.





OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

11.1. CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. Para que se dé el cumplimiento de la Fase Pre-operativa correspondiente a la **ETAPA TRES, EL FIDEICOMITENTE** deberá acreditar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración de esta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

11.1.1. Que presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en la **ETAPA TRES**, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del **PROYECTO**.

11.1.2. Que presente a **LA FIDUCIARIA** la licencia de construcción para la **ETAPA TRES** de las unidades del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

11.1.3. Que **LA FIDUCIARIA** reciba copia de los documentos denominados "**CARTA DE INSTRUCCIONES**" que por lo menos equivalgan al sesenta por ciento (60%) de las Unidades que conforman el **PROYECTO**, es decir el punto de equilibrio se alcanzará cuando se reciban por cada etapa las siguientes "**CARTAS DE INSTRUCCIONES**": **SETENTA Y SEIS (76) CARTAS DE INSTRUCCIONES**

11.1.4. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por **LA FIDUCIARIA**.

11.1.5. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, o certificación suscrita por revisor fiscal donde se certifique que cuentan con los recursos para la construcción del proyecto.

11.1.6. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula Sexta del presente documentos y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula Séptima del presente documento.

11.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA PARA LA ETAPA TRES. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Numeral 11.1. anterior para la **ETAPA TRES** del **PROYECTO**, según corresponda durante el término de duración de la Fase Pre-operativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y **LA FIDUCIARIA** mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos **BENEFICIARIOS DE AREA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en el Numeral 1.3. de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación al **BENEFICIARIO DE AREA** en la cuenta indicada en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**" dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Pre-operativa, los recursos se depositarán en

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA a nombre del beneficiario de los recursos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de LA FIDUCIARIA durante la Fase Pre-operativa, se limita a recibir los documentos en que se acreditan por parte del FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Numeral 11.1. de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Se deja constancia que dichas condiciones no comprometen la viabilidad del PROYECTO, y que han sido definidas exclusivamente y bajo la responsabilidad del FIDEICOMITENTE, sin inferencia de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, las CARTAS DE INSTRUCCIONES suscritas por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de EL FIDEICOMITENTE. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la FIDUCIARIA.

12. **FASE OPERATIVA.** Esta Fase se activa para la ETAPA TRES del PROYECTO a partir de la acreditación ante LA FIDUCIARIA por parte del FIDEICOMITENTE, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Numeral 11.1. de esta Cláusula. Esta fase tendrá una duración aproximada de dieciocho meses (18) meses contados a partir del cumplimiento del término de la FASE PREVIA.

A partir de este momento, las sumas de dinero depositadas por los BENEFICIARIOS DE AREA en los Encargos Fiduciarios de Inversión durante la Fase Pre-operativa, al igual que las que se depositen en el futuro en cumplimiento de lo establecido en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES", junto con sus rendimientos, serán destinados por parte del FIDEICOMITENTE a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO, no estando a cargo de LA FIDUCIARIA la verificación del destino final de dichas sumas de dinero, por no ser objeto del presente FIDEICOMISO el desarrollo ni control a su cargo del PROYECTO. Se deja expresa constancia que los rendimientos no hacen parte del valor de la Unidad Inmobiliaria. (...)"

QUINTA. Que se entiende para todos los efectos del presente documento y del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que las cláusulas relacionadas en la FASE PREOPERATIVA serán aplicadas para la ETAPA TRES, toda vez que la ETAPA DOS cumplió las condiciones requeridas en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

SEXTA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión por la ETAPA TRES (3) del PROYECTO:



OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Durante la ejecución de la Fase Pre-operativa, LA FIDUCIARIA cobrará la siguiente remuneración:

1.1 Por la administración una COMISION fija mensual equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los quince (15) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del presente contrato y hasta el cumplimiento de la fase pre-operativa.

Durante la ejecución de la Fase Pre-operativa, LA FIDUCIARIA cobrará la siguiente remuneración:

2.1 La comisión fiduciaria establecida es la suma equivalente al cero punto dos por ciento (0,2%) del valor de las transferencias de la ETAPA 3 del PROYECTO, respecto de la ETAPA 3 el valor de las transferencias se estima en la suma de TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 36,780,677,809 M/Cte) es decir la suma neta de comisión fiduciaria es por un valor de SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$73,561,356 ,00 M/Cte) y que dividida en treinta y seis (36) meses, o sea una suma mensual de DOS MILLONES CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UNO UN MILLON SEISCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2,043,371)

PARÁGRAFO PRIMERO. La COMISIÓN FIDUCIARIA referida en el Numeral 1.1., se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Pre-operativa y será pagada por EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La COMISIÓN FIDUCIARIA referida en el Numeral 2.1., se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Operativa del PROYECTO respectivamente y será descontada directamente de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO o pagada por EL FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA podrá descontar de manera automática la COMISIÓN FIDUCIARIA que se encuentre causada y no pagada, así como los costos establecidos en la Cláusula siguiente del presente Contrato, de los recursos que se encuentran en el presente FIDEICOMISO, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Primera del presente Contrato.

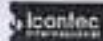
PARÁGRAFO CUARTO. La COMISIÓN FIDUCIARIA referida en los Numerales 1.3. y 2.4. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión.

PARÁGRAFO QUINTO. La COMISIÓN FIDUCIARIA establecida en esta Cláusula no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMISO o en su defecto en ausencia de recursos del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEXTO. La COMISIÓN FIDUCIARIA referida en el Numeral 2.1. podrá ajustarse por parte de LA FIDUCIARIA, en el evento en que se desarrolle en un tiempo menor el PROYECTO o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración del Contrato sea inferior a veinticuatro (24) meses EL FIDEICOMITENTE cancelará únicamente los meses efectivamente causados; y en caso que el tiempo de duración de contrato sea superior a treinta y seis (36) se seguirá cobrando por cada mes la suma de uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, hasta la terminación del Contrato.



ISO 9001





OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** firma en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

SEPTIMA GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMITENTE. Serán gastos a cargo del **FIDEICOMITENTE**, por la **ETAPA TRES (3)** del **PROYECTO** todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato. Se considerarán gastos del **FIDEICOMITENTE** entre otros los siguientes:

1. **La COMISIÓN FIDUCIARIA.**
2. El costo de cualquier litigio, controversia o procedimiento relativo al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, incluyendo todo tipo de prestación accesorio a tales procedimientos, como multas, intereses, sanciones o costas, entre otros, sin limitarse a ellos, por cual se obliga a indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos.
3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.
4. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros.
5. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo, incluidos el impuesto predial y la contribución de valorización hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato o de los actos y contratos en los cuales el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** debe participar, de acuerdo con la Ley o lo pactado que le corresponda asumir.
6. El pago de honorarios para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, 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**.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
8. Los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.
9. 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 algún **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
10. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
11. 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, previa aprobación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes.
12. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
13. 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.





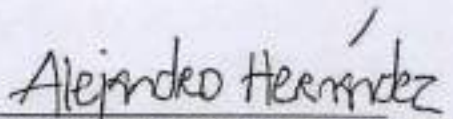
OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de 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 al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

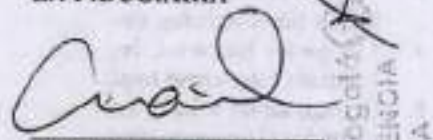
OCTAVA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO FIDUCIARIO**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otro Si No. 5, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el día dos (2) de marzo del dos mil veinte 2020

EL FIDEICOMITENTE


ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO
 Representante Legal
 IKONSTRUIR S.A.S.

LA FIDUCIARIA


ANA ISABEL CUERVO Z
 Representante Legal
 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA



OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.424.348, quien actúa en calidad de Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado sin número de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016), debidamente inscrita el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 02055203 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.928.512-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta a la presente modificación (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para todos los efectos legales y contractuales se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;

Por otro lado;

(ii) **ANDRES NOGUERA RICAURTE** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente documento (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES.

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Que mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría número treinta y siete (37) del Circuito Notarial de Bogotá, el señor **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** celebraron en calidad de **FIDEICOMITENTES** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-61245** que dio origen al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**) cuyo objeto es el siguiente:

"4.1. OBJETO: El presente contrato de Fidencia Mercantil de Administración tiene por objeto:



OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(i) Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.

(ii) Que **LA FIDUCIARIA** entregue a título de comodato el **INMUEBLE** descritos en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente a la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los **FIDEICOMITENTES** en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitido.

(iii) Que **LA FIDUCIARIA** restituya el bien **INMUEBLE** fideicomitido a los **FIDEICOMITENTES** o los transfiera a quien éstos instruyan por cuenta de los **FIDEICOMITENTES** de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto. (...).

1.2. Que por el mismo instrumento público indicado en el antecedente 1.1. anterior, los Fideicomitentes **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.**, transfirieron al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

1.3. Que mediante documento privado de fecha siete (7) de julio del dos mil dieciséis (2016) la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-64286**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS- FIDUBOGOTÁ**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA - MEJORAS**, cuyo objeto es el siguiente:

"CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente Contrato De Fiducia Mercantil tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
2. Registrar las mejoras efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Poser, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles, respecto de cada una de las Etapas del **PROYECTO**.
 - b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras.
 - c. De los créditos que comente el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.





OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
5. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE** indiquen para el desarrollo del **PROYECTO**.
6. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. Integrar plenamente, a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018), el presente **FIDEICOMISO** con el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** para formar definitivamente el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** cuya finalidad será el desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A**. Se suscribirá un Otrosí Integral al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ** en el sentido de regular todo lo referente al desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A** en los términos del presente contrato. Otrosí que será suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**.

(...)"

- 1.4. Que mediante documento privado de fecha primero (1) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el señor **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** (quien efectuó cesión parcial de su participación como fideicomitente) y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** (quien efectuó cesión total de su participación como fideicomitente), en calidad de **CEDENTES** celebraron la cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **LOS CESIONARIOS**: **CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ**, **ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO**, **CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO**, **CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO** y **DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando en ese momento como **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, las siguientes personas: **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**, **CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ**, **ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO**, **CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO**, **CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO** y **DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO**.

- 1.5. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** celebraron con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, en virtud del cual se modificó la cláusula de definiciones de **LOS FIDEICOMITENTES** adaptando la participación surgida con ocasión a la cesión de posición contractual de Fideicomitente indicada





OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

en el antecedente 1.4 anterior, se modificó la cláusula 4.1 correspondiente al Objeto, facultando a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., para suscribir los documentos de Cesión de Zonas gratuitas al Distrito Capital y de desenglobe del bien inmueble Fideicomitido.

- 1.6. Que mediante documento privado de fecha (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), el FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ celebró con la FIDUCIARIA el Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA -MEJORAS, con el fin de regular en el mismo, la Etapa dos (2) del PROYECTO inmobiliario CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1 (antes denominado IKONA 167 CONJUNTO A)
- 1.7. Que mediante Escritura Pública número dos mil ciento cincuenta y cuatro (2.154) del ocho (08) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría treinta y siete (37) del Circuito Notarial de Bogotá, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. y por instrucción de los FIDEICOMITENTES del patrimonio autónomo referido, constituyó sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, Hipoteca abierta con cuantía indeterminada.
- 1.8. Que mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381) del veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría setenta y siete (77) del Circuito Notarial de Bogotá, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. y por instrucción de los FIDEICOMITENTES del patrimonio autónomo referido, realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585 (Cesión Vía Local), 50N-20833586 (Cesión Tipo A), 50N-20833587 (Super lote A) y 50N-20833588 (Super lote B), quedando para el efecto el Folio identificado con el número 50N-20083586 cerrado.
- 1.9. Que mediante Escritura Pública número mil setecientos sesenta y seis (1.766) del cinco (5) de Julio de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría setenta y siete (67) del Circuito Notarial de Bogotá, se liberó parcialmente la hipoteca de que trata el numeral 1.7 anterior, constituida sobre los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585 (Cesión Vía Local), 50N-20833586 (Cesión Tipo A) y 50N-20833588 (Superlote B) quedando gravado con dicha hipoteca únicamente el predio 50N-20833587 (Superlote A).
- 1.10. Que por instrucción de los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., mediante Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) del quince (15) de agosto de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la notaría sesenta y siete (67) del Circuito Notarial de Bogotá, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20833587 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte (denominado Super Lote A), resultando de la división material los inmuebles





163

OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

identificados con Folios de Matricula Inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, quedando para el efecto el Folio identificado con el número 50N-20833587 cerrado.

- 1.11. Como consecuencia del desglose de que trata el numeral 1.10 inmediatamente anterior, los inmuebles que se originaron (50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.) quedaron gravados con la Hipoteca mencionada previamente en el numeral 1.7 y 1.9 de estos Antecedentes.
- 1.12. Que mediante documento privado de fecha ocho (8) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), los **FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** celebraron con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, en virtud del cual se modificaron las siguientes cláusulas: (i) El numeral 4 correspondiente a las **DEFINICIONES** de **"INMUEBLE o INMUEBLES"** señalando los inmuebles que actualmente hacen parte del patrimonio autónomo; (ii) La cláusula 4.1 correspondiente al **"OBJETO"** facultando al **FIDEICOMISO** a realizar la restitución de los **INMUEBLES** que no van a ser parte del **PROYECTO** a los Fideicomisos que a futuro constituyan los **FIDEICOMITENTES** con la **FIDUCIARIA** y ampliado el término de duración para la integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ**, a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); (iii) Subnumeral 4 de la cláusula 8.3 del correspondiente a las **"OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA"** derivada de la instrucción de restitución de los **INMUEBLES** a los Fideicomisos futuros; y finalmente (iv) ampliación del término de duración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).
- 1.13. Que mediante documento privado de fecha Nueve (9) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el **FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MEJORAS** con el fin de: (i) Prorrogar el término de integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ** a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); y (ii) Establecer que el proyecto será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.
- 1.14. Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciséis (2018), los señores **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ, ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO** y **DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO** en calidad de **CEDENTES** celebraron cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **EL CESIONARIO: IKONSTRUIR S.A.S.** suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando desde ese momento como **FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**



[Handwritten signature]



OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 1.15. Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 3 de MODIFICACION INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A vinculando a la sociedad CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S. como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, documento en virtud del cual se integraron los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A y FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS - FIDUBOGOTÁ, (en adelante CONTRATO DE FIDUCIA DE INTEGRACIÓN) cuyo objeto consiste en:

5.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE, tiene por objeto que el presente Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., desarrolle las siguientes gestiones:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 30N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, el cual fue transferido al presente FIDEICOMISO conforme los ANTECEDENTES del presente documento junto con los demás activos aportados por LOS FIDEICOMITENTES y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- B. Por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, entregarle a título de comodato precario los INMUEBLES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitados.
- C. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - i. De los BENEFICIARIOS DE ÁREA por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - ii. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 - iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los BENEFICIARIOS DE ÁREA les otorguen las entidades financieras.
 - iv. De los que a título de aportes hagan LOS FIDEICOMITENTES.
- D. Transferir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área vía Contrato de Vinculación".
- E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.





OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

*F. Por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS**.*

*G. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*

*H. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutara **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito.*

*I. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que se entiende impartida con la firma del presente contrato, transferir el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte al Fideicomiso que se constituirá para el efecto por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**."*

1.16. Que mediante comunicación de fecha (2) de enero de dos mil diecinueve (2019) la sociedad CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S. celebró en calidad de CEDENTE una cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de EL CESIONARIO IKONSTRUIR S.A.S. suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del CONTRATO DE FIDUCIA DE INTERACCIÓN, quedando desde ese momento como único FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., la sociedad IKONSTRUIR S.A.S.

1.17. Que actualmente el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057, 50N-20833585, 50N-20833586 y 50N-20833588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

1.18. Que mediante documento fecha nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 4 de MODIFICACION INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. en adelante "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL", con el objeto de:

"(...)

6.1. **OBJETO.** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:



Handwritten signature or mark.



OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. *El presente Contrato Regula la Etapa Preoperativa y Operativa correspondiente a la Etapa II.*
2. *En los términos del presente Contrato, administrar el INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841054 y 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales fueron transferidos al presente FIDEICOMISO conforme los ANTECEDENTES del presente documento y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.*
3. *Por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, entregarle a título de comodato precario los INMUEBLES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.*
4. *Pasear, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:*
 - a. *De los BENEFICIARIOS DE ÁREA por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.*
 - b. *De los desembolsos de los créditos individuales que a los BENEFICIARIOS DE AREA les otorguen las entidades financieras*
 - c. *De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO*
 - d. *De los créditos que contrate el PATRIMONIO AUTÓNOMO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.*
5. *Transferir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".*
6. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.*
7. *Por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR indiquen para el desarrollo del PROYECTO.*
8. *Entregar los EXCEDENTES al FIDEICOMITENTE, y siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.*
9. *Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841053, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los*



[Handwritten signature]

OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ejecutará FUTUROS PROYECTOS, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito. (...)

- 1.19. Que mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo de dos mil veinte (2020) el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 5 de MODIFICACION INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. con el objeto de regular la etapa preoperativa y operativa de la ETAPA TRES del PROYECTO
- 1.20. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR solicitó a la FIDUCIARIA la modificación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL con el fin de aclarar los siguientes puntos: 1). Que el título en que se transfieren las unidades de dominio privado resultantes del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA es a título de BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL y 2). Aclarar el porcentaje correspondiente a la por retiro de la ETAPA TRES del PROYECTO.

Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente OTROSÍ No. 6 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-82254, el cual para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la cláusula Décima "PENA POR RETIRO POR INCUMPLIMIENTO" del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera

"DÉCIMA. PENA POR RETIRO O INCUMPLIMIENTO. Se entiende que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se retira(n) del negocio señalado en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA" en cualquiera de los siguientes casos: (i) Si desiste o se retira unilateralmente del negocio; (ii) Si incumple el pago de una (1) o más cuotas pactadas en dicho documento; (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar; (iv) Si no completa los documentos o información de vinculación a LA FIDUCIARIA o de actualización correspondientes; (v) Si no concurre a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiere la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en la medida que el mismo así lo solicite; (vi) Si no concurre a recibir el inmueble cuya propiedad adquiere, en la fecha y hora que informe EL FIDEICOMITENTE, en la medida que el mismo así lo solicite; (vii) Cuando incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA". EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR está facultado y autorizado para descontar el valor equivalente al noventa por ciento (90%) de las sumas aportadas por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de pena, recursos que se descontarán de las sumas que el BENEFICIARIO DE ÁREA haya entregado al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En cualquiera de estos casos, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR queda autorizado para disponer de la unidad privada objeto del retiro.



[Handwritten signature]



OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

El saldo de los recursos será entregado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR únicamente al BENEFICIARIO DE ÁREA objeto de retiro, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación escrita en la que se informe el desistimiento, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la vinculación únicamente, en la cuenta indicada por el BENEFICIARIO DE ÁREA en el documento denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA".

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA no participa de manera alguna en el manejo que entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el BENEFICIARIO DE ÁREA se dé a la PENA POR RETIRO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El porcentaje señalado en la presente cláusula a título de pena se aplicará a los BENEFICIARIOS DE ÁREA que se vinculen a partir de la firma del presente documento. Los BENEFICIARIOS DE ÁREA ya vinculados tendrán el porcentaje indicado en el Otrosí No. 4 de Modificación Integral.

SEGUNDA. Que se entiende para todos los efectos del presente documento y del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que las cláusulas relacionadas con el título registral en que se transfieren las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que resulten del PROYECTO al BENEFICIARIO DE ÁREA es a título de BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL.

TERCERA - Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la cláusula novena "PRELACIÓN DE PAGOS" del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, la cual quedará así:

"CLÁUSULA NOVENA - PRELACIÓN DE PAGOS Con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA efectuará desembolsos, con la siguiente prelación:

1. **COMISIÓN FIDUCIARIA.**
2. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización y construcción del PROYECTO.
3. Obligaciones a favor del FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES.
4. Devoluciones de recursos por desistimientos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
5. Desembolsos de recursos para la ejecución del PROYECTO de acuerdo con las instrucciones del FIDEICOMITENTE.
6. EXCEDENTES del FIDEICOMISO para EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO: En desarrollo de la anterior prelación de pagos se establece que el Fideicomiso solo podrá girar excedentes de cada una de las etapas del Fideicomiso a favor del FIDEICOMITENTE siempre y cuando se haya cancelado al FINANCIADOR el crédito constructor correspondiente en cada etapa."

CUARTA. Los demás términos y condiciones del CONTRATO FIDUCIARIO, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otro Sí No. 6, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

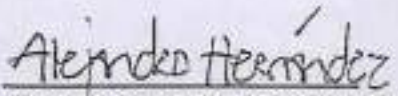


Handwritten signature or mark.

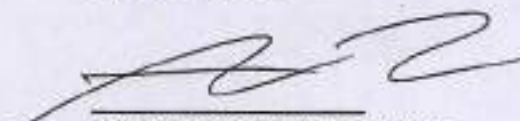
OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el día 31 de Julio de 2020.

EL FIDEICOMITENTE


ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO
Representante Legal
IKONSTRUIR S.A.S.

LA FIDUCIARIA


ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.





OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.424.548, quien actúa en calidad de Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado sin número de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016), debidamente inscrita el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 02055203 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.928.312-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta a la presente modificación (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para todos los efectos legales y contractuales se denominará **EL FIDEICOMITENTE**;

Por otro lado;

(ii) **ANDRES NOGUERA RICAURTE** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente documento (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES.

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Que mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría número treinta y siete (37) del Circulo Notarial de Bogotá, el señor **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** celebraron en calidad de **FIDEICOMITENTES** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-61245** que dio origen al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**) cuyo objeto es el siguiente:

"4.1. **OBJETO:** El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto:

- (i) Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.





OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(ii) Que LA FIDUCIARIA entregue a título de comodato el INMUEBLE descritos en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente a la sociedad ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los FIDEICOMITENTES en razón de la tenencia que ejerza sobre el INMUEBLE fideicomitido.

(iii) Que LA FIDUCIARIA restituya el bien INMUEBLE fideicomitido a los FIDEICOMITENTES o los transfiera a quien éstos instruyan por cuenta de los FIDEICOMITENTES de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto. (...)."

- 1.2. Que por el mismo instrumento público indicado en el antecedente 1.1. anterior, los Fideicomitentes ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ y la sociedad ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S., transfirieron al FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.
- 1.3. Que mediante documento privado de fecha siete (7) de julio del dos mil dieciséis (2016) la sociedad IKONSTRUIR S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE, y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-64206, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA - MEJORAS), cuyo objeto es el siguiente:

"CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente Contrato De Fiducia Mercantil tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por EL FIDEICOMITENTE, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
2. Registrar las mejoras efectuadas por EL FIDEICOMITENTE.
3. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los BENEFICIARIOS DE AREA por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles, respecto de cada una de las Etapas del PROYECTO.
 - b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los BENEFICIARIOS DE AREA les otorguen las entidades financieras
 - c. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO
 - d. De los créditos que contrate el PATRIMONIO AUTÓNOMO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.



A

168



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.*
5. *Por instrucción del FIDEICOMITENTE, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien EL FIDEICOMITENTE indique para el desarrollo del PROYECTO.*
6. *Entregar los EXCEDENTES al FIDEICOMITENTE, y siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.*
7. *Integrar plenamente, a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018), el presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. para formar definitivamente el FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. cuya finalidad será el desarrollo del PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A. Se suscribirá un Otrosí Integral al FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ en el sentido de regular todo lo referente al desarrollo del PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A en los términos del presente contrato. Otrosí que será suscrito por EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.*

(...)"

- 1.4. Que mediante documento privado de fecha primero (1) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el señor ORLANDO HERNANDEZ HERNÁNDEZ (quien efectuó cesión parcial de su participación como fideicomitente) y la sociedad ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. (quien efectuó cesión total de su participación como fideicomitente), en calidad de CEDENTES celebraron la cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de LOS CESIONARIOS: CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO; inscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO, quedando en ese momento como FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., las siguientes personas: ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ, ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO.
- 1.5. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. celebraron con la FIDUCIARIA el Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO, en virtud del cual se modificó la cláusula de definiciones de LOS FIDEICOMITENTES adaptando la participación surgida con ocasión a la cesión de posición contractual de Fideicomitente indicada en el antecedente 1.4 anterior, se modificó la cláusula 4.1 correspondiente al Objeto, facultando a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A., para suscribir los documentos de Cesión de Zonas gratuitas al Distrito Capital y de desenglobe del bien inmueble Fideicomitado.



A



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 1.6. Que mediante documento privado de fecha (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), el FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ celebró con la FIDUCIARIA el Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA – MEJORAS, con el fin de regular en el mismo, la Etapa dos (2) del PROYECTO inmobiliario CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1 (antes denominado IKONA 167 CONJUNTO A)
- 1.7. Que mediante Escritura Pública número dos mil ciento cincuenta y cuatro (2.154) del ocho (08) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría treinta y siete (37) del Circuito Notarial de Bogotá, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. y por instrucción de los FIDEICOMITENTES del patrimonio autónomo referido, constituyó sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, Hipoteca abierta con cuantía indeterminada.
- 1.8. Que mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381) del veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría setenta y siete (67) del Circuito Notarial de Bogotá, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. y por instrucción de los FIDEICOMITENTES del patrimonio autónomo referido, realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20083586 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585 (Cesión Via Local), 50N-20833586 (Cesión Tipo A), 50N-20833587 (Super lote A) y 50N-20833588 (Superlote B), quedando para el efecto el Folio identificado con el número 50N-20083586 cerrado.
- 1.9. Que mediante Escritura Pública número mil setecientos sesenta y seis (1.766) del cinco (5) de Julio de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría setenta y siete (67) del Circuito Notarial de Bogotá, se liberó parcialmente la hipoteca de que trata el numeral 1.7 anterior, constituida sobre los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585 (Cesión Via Local), 50N-20833586 (Cesión Tipo A) y 50N-20833588 (Superlote B) quedando gravado con dicha hipoteca únicamente el predio 50N-20833587 (Superlote A).
- 1.10. Que por instrucción de los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., mediante Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) del quince (15) de agosto de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría sesenta y siete (67) del Circuito Notarial de Bogotá, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20833587 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte (denominado Super Lote A), resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, quedando para el efecto el Folio identificado con el número 50N-20833587 cerrado.
- 1.11. Como consecuencia del desenglobe de que trata el numeral 1.10 inmediatamente anterior, los inmuebles que se originaron (50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la



A

Fiduciaria Bogotá



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.) quedaron gravados con la Hipoteca mencionada previamente en el numeral 1.7 y 1.9 de estos Antecedentes.

- 1.12. Que mediante documento privado de fecha ocho (8) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, celebraron con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA – PARQUEO**, en virtud del cual se modificaron las siguientes cláusulas: (i) El numeral 4 correspondiente a las **DEFINICIONES** de **"INMUEBLE o INMUEBLES"** señalando los inmuebles que actualmente hacen parte del patrimonio autónomo; (ii) La cláusula 4.1 correspondiente al **"OBJETO"** facultando al **FIDEICOMISO** a realizar la restitución de los **INMUEBLES** que no van a ser parte del **PROYECTO** a los Fideicomisos que a futuro constituyan los **FIDEICOMITENTES** con la **FIDUCIARIA** y ampliando el término de duración para la integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ**, a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); (iii) Subnumeral 4 de la cláusula 8.3 del correspondiente a las **"OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA"** derivada de la instrucción de restitución de los **INMUEBLES** a los Fideicomisos futuros; y finalmente (iv) ampliación del término de duración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).
- 1.13. Que mediante documento privado de fecha Nueve (9) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MEJORAS** con el fin de: (i) Prorrogar el término de integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); y (ii) Establecer que el proyecto será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.
- 1.14. Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), los señores **ORLANDO HERNANDEZ HERNANDEZ**, **CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ**, **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, **CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO**, **CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO** y **DANIEL HERNANDEZ PARAMO** en calidad de **CEDENTES** celebraron cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **EL CESIONARIO: IKONSTRUIR S.A.S.**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando desde ese momento como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**
- 1.15. Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 3 de MODIFICACION INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** vinculando a la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR**, documento en virtud del cual se integraron los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167**



A



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ, (en adelante CONTRATO DE FIDUCIA DE INTEGRACIÓN) cuyo objeto consiste en:

“5.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE, tiene por objeto que el presente Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., desarrolle las siguientes gestiones:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el INMUEBLE identificada con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20341054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, el cual fue transferido al presente FIDEICOMISO conforme los ANTECEDENTES del presente documento junto con los demás activos aportados por LOS FIDEICOMITENTES y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- B. Por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, entregarle a título de comodato precario los INMUEBLES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
- C. Pasear, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - i. De los BENEFICIARIOS DE ÁREA por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - ii. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 - iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los BENEFICIARIOS DE ÁREA les otorguen las entidades financieras.
 - iv. De los que a título de aportes hagan LOS FIDEICOMITENTES.
- D. Transferir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominada “Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación”.
- E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.
- F. Por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS.
- G. Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.



[Handwritten signature]



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

H. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ejecutará FUTUROS PROYECTOS, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito.

I. Por instrucción de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que se entiende impartida con la firma del presente contrato, transferir el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte al Fideicomiso que se constituirá para el efecto por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR."

1.16. Que mediante comunicación de fecha (2) de enero de dos mil diecinueve (2019) la sociedad CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S. celebró en calidad de CEDENTE una cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de EL CESIONARIO IKONSTRUIR S.A.S. suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del CONTRATO DE FIDUCIA, quedando desde ese momento como único FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., la sociedad IKONSTRUIR S.A.S.

1.17. Que actualmente el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A. se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057, 50N-20833585, 50N-20833586 y 50N-20833588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

1.18. Que mediante documento de fecha nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 4 de MODIFICACION INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. en adelante "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL", con el objeto de:

"(...)

6.1. **OBJETO.** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

1. El presente Contrato Regula la Etapa Preoperativa y Operativa correspondiente a la Etapa II.
2. En los términos del presente Contrato, administrar el INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841054 y 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales fueron transferidos al presente FIDEICOMISO conforme los ANTECEDENTES del presente documento y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
3. Por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, entregarle a título de comodato precario los INMUEBLES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión



A



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

4. *Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:*

- A. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
- B. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** les otorguen las entidades financieras.
- C. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- D. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".

6. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.

7. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** indiquen para el desarrollo del **PROYECTO**.

8. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

9. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutará **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito. (...)”

1.19. Que mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo de dos mil veinte (2020) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 5** de al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, con el objeto de regular la etapa preoperativa y operativa de la **ETAPA TRES** del **PROYECTO**.

1.20. Que en virtud de lo señalado en el **OTROSÍ No. 5** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** reseñado en el numeral inmediatamente anterior, el desarrollo sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20841056 se incorporó como etapa activa del **PROYECTO**.





OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 1.21. Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 6 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, con el fin de aclarar los siguientes puntos: 1). Que el título en que se transfieren las unidades de dominio privado resultantes del **PROYECTO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** es a título de **BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** y 2) Aclarar el porcentaje correspondiente a la pena por retiro de la **ETAPA TRES** del **PROYECTO**.
- 1.22. Que, mediante acto administrativo con Radicación No. 11001-1-20-2577 LC 14-4-0156 de fecha 19/10/2020 expedido por la **CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO (1)**, se **MODIFICÓ** la licencia de construcción LC 14-4-0156 de fecha 28/03/2014 expedida por la **CURADURÍA URBANA NÚMERO CUATRO (4)**, la cual había sido modificada previamente mediante acto administrativo con Radicación No. 17-5-0159 de fecha 10/10/2017 expedida por **LA CURADURÍA URBANA NÚMERO CINCO (5)**, por medio de la cual se había acogido el proyecto por etapas y se había concedido la licencia de construcción para la **ETAPA 1**. Mediante el citado acto administrativo con Radicación No. 11001-1-20-2577 LC 14-4-0156 de fecha 19/10/2020 expedido por la **CURADURÍA URBANA NÚMERO UNO (1)** en donde:
- (i) Se modifican las etapas del proyecto, pasando de Cuatro (4) Etapas a **TRES (3) ETAPAS**, las cuales se denominan así:
 - (a) **ETAPA A1-I** (la cual quedó compuesta por las antiguas Etapas 1 y 2) con área de 5276.79 m2, la cual se construyó sobre: i) El inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841054** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte y ii) El inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841055** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte.
 - (b) **ETAPA A 3** (la antigua Etapa 3) con área de 1382.58 m2, la cual se construirá sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841056** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte.
 - (c) **ETAPA A 4** (la antigua Etapa 4) con área de 2.489,59 m2, la cual se construirá sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841057** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte.
- 1.23. Que el **FIDEICOMITENTE** instruyó a la **FIDUCIARIA** a modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con el objetivo de regular el beneficio a favor de la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** y aclarar la definición del **PROYECTO** y sus distintas etapas.
- 1.24. Que el **FIDEICOMITENTE** no ha cedido su posición contractual en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por lo tanto, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**, sigue ostentando dicha calidad.
- 1.25. Que de acuerdo con lo establecido en la cláusula **VIGÉSIMA OCTAVA** del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, éste se podrá modificar de común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, previa autorización de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y **EL FINANCIADOR** cuando dichas modificaciones alteren sus derechos.

En consideración a que la presente modificación no afecta los derechos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** ni del **FINANCIADOR**, no se requiere autorización por parte de los **BENEFICIARIOS**



**OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

DE AREA, para las modificaciones incluidas en el presente Otrosí. Sin perjuicio de lo anterior se notificará a los **BENEFICIARIOS DE AREA** correspondientes a la **TORRE 2** (que hacen parte de la Primera etapa del **PROYECTO** denominada **ETAPA A1-I**) y a los **BENEFICIARIOS DE AREA** correspondientes a la **TORRE 3** (que hacen parte de la Segunda etapa del **PROYECTO** denominada **ETAPA A3**) acerca de la modificación de la **Definición del PROYECTO** y sus distintas etapas, que se efectúa a través del presente documento.

Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente **OTROSÍ No. 7 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 2-I-82254**, el cual para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el numeral 2.7 de la cláusula Segunda "**PROYECTO**" del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

2.7. PROYECTO. Se denomina en adelante "**CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167**" , el cual se adelanta en **TRES ETAPAS**:

En la Primera Etapa del **PROYECTO** denominada **ETAPA A1-I** se construirá: i) La **TORRE 1** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841054** y ii) La **TORRE 2** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841055**.

En la Segunda Etapa del **PROYECTO** denominada **ETAPA A3** se adelanta la construcción de la **TORRE 3** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841056**.

La Tercera Etapa del **PROYECTO** denominada **ETAPA A4** es una **FUTURA ETAPA** destinada para el desarrollo de la **TORRE 4**, cuya construcción se adelantará sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841057**.

Todos estos folios de matrícula inmobiliaria son de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

Las etapas **ETAPAS** del **PROYECTO** se describen de la siguiente manera:

EL PROYECTO en la Primera Etapa (**ETAPA A1-I**) consta de doscientos veintiocho (228) apartamentos, de los cuales ciento treinta y siete (137) son de la **TORRE 1** y Noventa y un (91) apartamentos son de la **TORRE 2**. En la Segunda Etapa (**ETAPA A3**) consta de ciento veintiséis (126) apartamentos todos correspondientes a la **TORRE 3**. **EL FIDEICOMITENTE** declara que la Tercera Etapa (**ETAPA A4**) que tiene prevista la construcción de la **TORRE 4** al ser una **FUTURA ETAPA**, se desarrollará de acuerdo con las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE** y se regulará a través de un otrosí al presente contrato.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de construcción para la **TORRE 1** que hace parte de la **ETAPA A1-I** será de diecisiete (17) meses, contados a partir del primero (1) de febrero



4

172

Fiduciaria Bogotá



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

de 2017, para la **TORRE 2** que hace parte de la misma ETAPA A1-1 será de (24) meses, contados a partir de marzo de 2019 y para la **TORRE 3** que hace parte de la ETAPA A 3 será de (18) meses, contados a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** cumpla los requisitos para declaratoria del punto de equilibrio y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE** al **BENEFICIARIO DE ÁREA** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

SEGUNDA: Las partes de común acuerdo, han decidido MODIFICAR el numeral 2.1 e INCLUIR el numeral 2.14 y 2.15, relativos a la cláusula Segunda "DEFINICIONES" del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"2.1. FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Se denominará de manera indistinta con cualquiera de estas definiciones en el presente contrato a la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**, identificada con NIT 900.928.512-8, quien es una empresa especializada en la construcción de proyectos de vivienda, el cual será responsable del **PROYECTO Y/O de los FUTUROS PROYECTOS** y quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo directamente el desarrollo, la construcción, gerencia y comercialización de los mismos y quien transfirió al **PATRIMONIO AUTÓNOMO LOS INMUEBLES**.

(...)

"2.14. BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL: Se denominará así para todos los efectos a la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT 900.412.687-2; quien de los **BENEFICIOS** que le corresponden al **FIDEICOMITENTE** recibirá los beneficios señalados en el numeral 10.3 de la cláusula Décima del presente Contrato.

2.15. BENEFICIARIO: Para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, será **BENEFICIARIO** el **FIDEICOMITENTE** en proporción directa a la participación que tiene en el **FIDEICOMISO** y el **BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL** en los términos establecidas en el presente contrato."

TERCERA: Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la cláusula Novena "PRELACIÓN DE PAGOS" del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"CLÁUSULA NOVENA. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, LA **FIDUCIARIA** efectuará desembolsos, con la siguiente prelación:

1. **COMISIÓN FIDUCIARIA.**
2. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**
3. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES.**
4. Devoluciones de recursos por desistimientos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA.**
5. Desembolsos de recursos para la ejecución del **PROYECTO** de acuerdo con la instrucción del **FIDEICOMITENTE.**
6. **BENEFICIOS** a favor del **BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL**
7. **BENEFICIOS y/o EXCEDENTES** del **FIDEICOMISO** a favor de **EL FIDEICOMITENTE.**



A



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO: En desarrollo de la anterior prelación de pagos se establece que el Fideicomiso solo podrá girar excedentes de cada una de las etapas del Fideicomiso a favor del FIDEICOMITENTE siempre y cuando se haya cancelado al FINANCIADOR el crédito constructor correspondiente en cada etapa."

CUARTA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el numeral 10.3 e incluir el numeral 10.4 en la cláusula Décima "RESTITUCIÓN Y EXCEDENTES" del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"10.3. BENEFICIOS A FAVOR DEL BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL: EL BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL recibirá de los beneficios que le corresponden al FIDEICOMITENTE un porcentaje equivalente al uno punto ocho por ciento (1.8%) del valor de las transferencias de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que resulten del PROYECTO en lo que concierne única y exclusivamente a la TORRE 2 de la PRIMERA ETAPA del mismo (ETAPA A.1-1) sin que nunca exceda la suma de QUINIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$536.750.000). Los giros los efectuará la FIDUCIARIA previa instrucción del FIDEICOMITENTE y con cargo a los recursos de EXCEDENTES siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO lo permita y existan recursos en el FIDEICOMISO.

10.4 EXCEDENTES y/o BENEFICIOS. EL FIDEICOMITENTE recibirá el cien por ciento (100%) de los EXCEDENTES que genere el PROYECTO, descontando de los mismos los beneficios o restitución de aportes correspondientes al BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO y el flujo de caja lo permita.

PARÁGRAFO. Solo se podrá llevar a cabo la distribución de EXCEDENTES, al momento de la liquidación del FIDEICOMISO, lo cual se obtiene al haber alcanzado las transferencias a los BENEFICIARIOS DE ÁREA del cien por ciento (100%) de las unidades resultantes del PROYECTO. Podrán eventualmente entregarse desembolsos sobre excedentes del FIDEICOMISO antes de la liquidación del mismo, siempre y cuando el flujo de caja así lo permita según certificación del FIDEICOMITENTE del presente FIDEICOMISO y se encuentren en el FIDEICOMISO los recursos necesarios para ello."

QUINTA. Que se entiende para todos los efectos del presente documento y del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que las cláusulas relacionadas con el título registral en que se transfieren las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que resulten del PROYECTO al BENEFICIARIO DE ÁREA es a título de BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL.

SEXTA - Los demás términos y condiciones del CONTRATO FIDUCIARIO, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otrosí No. 7 continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el día veintinueve (29) de enero de 2021.



A

173

Fiduciaria Bogotá



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

EL FIDEICOMITENTE

LA FIDUCIARIA

ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO
Representante Legal
IKONSTRUIR S.A.S.

ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Suscribe en señal de aceptación

BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL

JIMMY ANDRES COY GARCIA
Representante
CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.

Legal



**OTROSÍ No. 8 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-82254
CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Entre los suscritos, a saber, por una parte, (I) **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.424.548, quien actúa en calidad de Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado sin número de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016), debidamente inscrita el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 02055203 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.928.512-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta a la presente modificación (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para todos los efectos legales y contractuales se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** II) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con NIT. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Circuito de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se anexa al presente Otrosí (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente documento, celebramos el presente **OTROSÍ No. 8**, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Que mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría número treinta y siete (37) del Circuito Notarial de Bogotá, el señor **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** celebraron en calidad de **FIDEICOMITENTES** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-61245** que dio origen al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**) cuyo objeto es el siguiente:





***4.1. OBJETO:** El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto:

(i) Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.

(ii) Que **LA FIDUCIARIA** entregue a título de comodato el **INMUEBLE** descritos en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente a la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los **FIDEICOMITENTES** en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitado.

(iii) Que **LA FIDUCIARIA** restituya el bien **INMUEBLE** fideicomitado a los **FIDEICOMITENTES** o los transfiera a quien éstos instruyan por cuenta de los **FIDEICOMITENTES** de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto.

(...)."

SEGUNDA: Que por el mismo instrumento público indicado en el numeral anterior, los **FIDEICOMITENTES** transfirieron al **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha siete (7) de julio del dos mil dieciséis (2.016) la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-64206**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ**, en (adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA - MEJORAS**), cuyo objeto es el siguiente:

"CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente Contrato De Fiducia Mercantil tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
2. Registrar las mejoras efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE**.



3. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

- a. De los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles, respecto de cada una de las Etapas del **PROYECTO**.
- b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras
- c. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
- d. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

4. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
5. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE** indiquen para el desarrollo del **PROYECTO**.
6. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. Integrar plenamente, a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018), el presente **FIDEICOMISO** con el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** para formar definitivamente el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** cuya finalidad será el desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A**. Se suscribirá un **Otrosí Integral** al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ** en el sentido de regular todo lo referente al desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A** en los términos del presente contrato. Otrosí que será suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**.
(...)"

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha primero (1) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el señor **ORLANDO HERNANDEZ HERNÁNDEZ** (quien efectuó cesión parcial de su participación como fideicomitente) y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** (quien efectuó cesión total de su participación como fideicomitente), en calidad de **CEDENTES** celebraron la cesión de posición contractual de



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 016000626039
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PRX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

Fideicomitente en favor de LOS CESIONARIOS: CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando en ese momento como **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, las siguientes personas: ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ, ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO.

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** celebraron con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, en virtud del cual se modificó la cláusula de definiciones de **LOS FIDEICOMITENTES** adaptando la participación surgida con ocasión a la cesión de posición contractual de Fideicomitente indicada en el antecedente 1.4 anterior, se modificó la cláusula 4.1 correspondiente al Objeto, facultando a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, para suscribir los documentos de Cesión de Zonas gratuitas al Distrito Capital y de desenglobe del bien inmueble Fideicomitado.

SEXTA: Que mediante documento privado de fecha (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA – MEJORAS**, con el fin de regular en el mismo, la Etapa dos (2) del **PROYECTO** inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1**

SÉPTIMA: Que mediante Escritura Pública número dos mil ciento cincuenta y cuatro (2.154) del ocho (08) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría treinta y siete (37) del Circulo Notarial de Bogotá, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo referido, constituyó sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, Hipoteca abierta con cuantía indeterminada.

OCTAVA: Que mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381) del veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría setenta y siete (67) del Circulo Notarial de Bogotá, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo referido, realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios



de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585 (Cesión Vía Local), 50N-20833586 (Cesión Tipo A), 50N-20833587 (Super lote A) y 50N-20833588 (Superlote B), quedando para el efecto el Folio identificado con el número **50N-20833586** cerrado.

NOVENA: Que mediante Escritura Pública número mil seiscientos sesenta y seis (1.766) del cinco (5) de Julio de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría setenta y siete (67) del Círculo Notarial de Bogotá, se liberó parcialmente la hipoteca de que trata el numeral 1.7 anterior, constituida sobre los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585 (Cesión Vía Local), 50N-20833586 (Cesión Tipo A) y 50N-20833588 (Superlote B) quedando gravado con dicha hipoteca únicamente el predio 50N-20833587 (Superlote A).

DÉCIMA: Que por instrucción de los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., mediante Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) del quince (15) de agosto de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría sesenta y siete (67) del Círculo Notarial de Bogotá, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20833587** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte (denominado Super Lote A), resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, quedando para el efecto el Folio identificado con el número **50N-20833587** cerrado.

DÉCIMA PRIMERA: Como consecuencia del desenglobe de que trata el numeral décimo inmediatamente anterior, los inmuebles que se originaron (50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.) quedaron gravados con la Hipoteca mencionada previamente en el numeral 1.7 y 1.9 de estos Antecedentes.

DÉCIMA SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha ocho (8) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. celebraron con la FIDUCIARIA el Otrosí No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA – PARQUEO, en virtud del cual se modificaron las siguientes cláusulas: (i) El numeral 4 correspondiente a las DEFINICIONES de "INMUEBLE o INMUEBLES" señalando los inmuebles que actualmente hacen parte del patrimonio autónomo; (ii) La cláusula 4.1 correspondiente al "OBJETO" facultando al FIDEICOMISO a realizar la restitución de los INMUEBLES que no van a ser parte del PROYECTO a los Fideicomisos que a futuro constituyan los FIDEICOMITENTES con la FIDUCIARIA y ampliado el término de duración para la integración de los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO



IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. y FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ, a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); (iii) Subnumeral 4 de la cláusula 8.3 del correspondiente a las "OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA" derivada de la instrucción de restitución de los INMUEBLES a los Fideicomisos futuros; y finalmente (iv) ampliación del término de duración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

DÉCIMA TERCERA: Que mediante documento privado de fecha Nueve (9) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MEJORAS** con el fin de: (i) Prorrogar el término de integración de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); y (ii) Establecer que el proyecto será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Mairicula Inmobiliaria No. **50N-20841054** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.

DÉCIMA CUARTA: Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciséis (2018), **LOS CEDENTES: ORLANDO HERNÁNDEZ HERNANDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO** celebraron cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **EL CESIONARIO: IKONSTRUIR S.A.S.**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando desde ese momento como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**

DECIMA QUINTA: Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 3 de MODIFICACION INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** documento en virtud del cual se integraron los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ**, (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA DE INTEGRACIÓN**) y se vinculó a la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR**; cuyo objeto consiste en:

"5.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, tiene por objeto que el presente Patrimonio Autónomo denominado





WILLADO

La diligencia de la fiduciaria con el medio de pago en el crédito.

FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTA S.A., desarrolle las siguientes gestiones:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841054** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, el cual fue transferido al presente **FIDEICOMISO** conforme los **ANTECEDENTES** del presente documento junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES** y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, entregarte a título de comodato precario los **INMUEBLES**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
- C. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - i. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** les otorguen las entidades financieras.
 - iv. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
- D. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".
- E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
- F. Por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS**.
- G. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
 PBX: 3326101, Fax: 3400383 Celular 318-3730077
 Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodetobogota.com.co



- H. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutara **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito.
- I. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que se entiende impartida con la firma del presente contrato, transferir el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte al Fideicomiso que se constituirá para el efecto por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**."

DÉCIMA SEXTA: Que mediante comunicación de fecha (2) de enero de dos mil diecinueve (2019) la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.**, celebró en calidad de **CEDENTE** una cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **EL CESIONARIO IKONSTRUIR S.A.S.**, suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA**, quedando desde ese momento como único **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**

DÉCIMA SÉPTIMA: Que actualmente el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.** se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057, 50N-20833585, 50N-20833586 y 50N-20833588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

DÉCIMA OCTAVA: Que mediante documento privado de fecha nueve (09) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 4 de MODIFICACION INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** en adelante "**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**", con el objeto de:

*(...)

- 6.1. **OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. El presente Contrato Regula la Etapa Preoperativa y Operativa correspondiente a la Etapa II.



2. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20841054** y **50N-20841055** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales fueron transferidos al presente **FIDEICOMISO** conforme los **ANTECEDENTES** del presente documento y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, entregarle a título de comodato precario los **INMUEBLES**. LA **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
4. Posseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - A. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - B. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras
 - C. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
 - D. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
5. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".
6. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
7. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** indiquen para el desarrollo del **PROYECTO**.
8. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
9. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números **50N-20833585**, **50N-20833586**, **50N-20833588**, **50N-20841055**, **50N-20841056** y **50N-20841057** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos



de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ejecutará FUTUROS PROYECTOS, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito. (...)"

DÉCIMA NOVENA: Que mediante documento privado de fecha dos (02) de marzo de dos mil veinte (2020) el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 5 de al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. con el objeto de regular la etapa preoperativa y operativa de la ETAPA TRES del PROYECTO.

VIGÉSIMA: Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 6 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. con el fin de aclarar los siguientes puntos: 1). Que el título en que se transfieren las unidades de dominio privado resultantes del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA es a título de BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL y 2) Aclarar el porcentaje correspondiente a la pena por retiro de la ETAPA TRES del PROYECTO.

VIGESIMA PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021), LAS PARTES suscribieron OTROSÍ NO. 7 al CONTRATO DE FIDUCIA, con la finalidad de (i) ajustar la composición del PROYECTO, (ii) incluir la figura de BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL, entre otros.

VIGESIMA SEGUNDA: Que el FIDEICOMITENTE solicitó modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, con el objetivo de (i) Incluir el mandato de facturación; (ii) señalar que lo estipulado en el Otrosí No. 7 al CONTRATO DE FIDUCIA, en cuanto a la inclusión de la figura del BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL ya no tendrá validez; (iii) incluir las solicitudes del FINANCIADOR; (iv) incluir la ETAPA A4 – TORRE 4.

VIGESIMA TERCERA: Que el FIDEICOMITENTE no ha cedido su posición contractual en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por lo tanto, la sociedad IKONSTRUIR S.A.S., sigue ostentando dicha calidad.

VIGESIMA CUARTA: Que de acuerdo con lo estipulado en la CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA del CONTRATO, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA, previa autorización de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL FINANCIADOR, cuando tales modificaciones alteren los derechos consagrados a su favor.



VIGÉSIMA QUINTA: Que mediante el presente documento se aclara que la **ETAPA TRES (3)** que había sido incluida mediante el Otrosí No. 1, y a partir del Otrosí No. 7 se denomina la **ETAPA A3**.

VIGÉSIMA SÉXTA: Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA** del **CONTRATO**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre los **FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, previa autorización de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y/o **EL FINANCIADOR**, cuando tales modificaciones alteren los derechos consagrados a su favor. Teniendo en cuenta que dentro del contrato se estipulaba que el **PROYECTO** tendría una **TORRE 4**, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a notificar a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de la **ETAPA A1-1 (TORRE 1 y TORRE 2)** y **ETAPA A3 (TORRE 3)** sobre la suscripción del presente otrosí, dentro de los quince (15) días siguientes a su firma. Adicionalmente, teniendo en cuenta las incorporaciones en el contrato acerca de lo solicitado por el **FINANCIADOR**, se adjunta a la presente modificación la aceptación de esta modificación por parte del **FINANCIADOR**.

VIGESIMA SÉPTIMA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí No. 8, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido **ELIMINAR** el **NUMERAL 2.14. y 2.15.** de la **CLÁUSULA SEGUNDA** correspondiente a **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

SEGUNDA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el numeral 2.6 y 2.7. e incluir la definición de 2.14. **INTERVENTOR ADMINISTRATIVO ETAPA A3 (TORRE 3)** en la **CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual quedará de la siguiente manera:

"CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES. Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

(...)

2.6. CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA. Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, el cual contiene las condiciones para que estos últimos adquieran el derecho a recibir una o varias unidades del **PROYECTO**, correspondiente documento que será específico para a cada etapa que se desarrolle en el **PROYECTO**, previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en este documento. El modelo de **CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA** para la **TERCERA ETAPA (A4)** del **PROYECTO**, se



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485420, opción 2 y a nivel nacional al 018000520030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730677
Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancolombia.com.co

adjunta a la presente modificación se adjunta al presente Contrato como **Anexo No. 3**.

(...)

2.7. PROYECTO. Se denomina en adelante "CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167", el cual se adelanta en TRES ETAPAS:

En la Primera Etapa del PROYECTO denominada **ETAPA A1-1** se construyó: i) La **TORRE 1** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841054 y ii) La **TORRE 2** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841055.

En la Segunda Etapa del PROYECTO denominada **ETAPA A3** se adelanta la construcción de la **TORRE 3** sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20841056.

La Tercera Etapa del PROYECTO denominada **ETAPA A4** se adelanta la construcción de la **TORRE 4**, cuya construcción se adelantará sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – zona norte.

Todos los folios de matrícula inmobiliaria son de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

Las citadas **ETAPAS** del PROYECTO se describen de la siguiente manera:

EL PROYECTO en la Primera Etapa (**ETAPA A1-1**) consta de doscientos veintiocho (228) apartamentos, de los cuales ciento treinta y siete (137) apartamentos son de la **TORRE 1** y noventa y un (91) son de la **TORRE 2**. En la Segunda Etapa (**ETAPA A3**) consta de ciento veintiséis (126) apartamentos todos correspondientes a la **TORRE 3**. En la Tercera Etapa (**ETAPA A4**) consta de ciento setenta nueve (179) apartamentos todos correspondientes a la **TORRE 4**.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de construcción para la **TORRE 1** que hace parte de la **ETAPA A1-1** será de diecisiete (17) meses, contados a partir del primero (1) de febrero del dos mil diecisiete (2017), para la **TORRE 2** que hace parte de la misma **ETAPA A1-1** será de veinticuatro (24) meses, contados a partir del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019), para la **TORRE 3** que hace parte de la **ETAPA A3** será de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha en la que **EL FIDEICOMITENTE** cumpla los requisitos para la declaratoria del punto de equilibrio y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE** al



BENEFICIARIO DEL ÁREA en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de construcción para la **TORRE 4** que hace parte de la **ETAPA A4** será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en la que **EL FIDEICOMITENTE** cumpla los requisitos para la declaratoria del punto de equilibrio de la **ETAPA A4** y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE** al **BENEFICIARIO DEL ÁREA** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

(...)

2.14. INTERVENTOR ADMINISTRATIVO ETAPA A3 (TORRE 3): Se denominará así en el presente contrato a la persona designada por **EL FIDEICOMITENTE**, con el visto bueno previo y escrito del **FINANCIADOR**, quien deberá notificar a **LA FIDUCIARIA** dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción del presente documento, quién fue la persona designada como tal. **EL INTERVENTOR ADMINISTRATIVO** deberá cumplir con las obligaciones que **EL FIDEICOMITENTE** establezca en los términos de contratación. Se deja expresa constancia que el pago de la remuneración establecida para **EL INTERVENTOR ADMINISTRATIVO** estará a cargo de los recursos del presente **FIDEICOMISO** como un gasto del mismo, y en caso de no haber recursos suficientes para realizar el pago respectivo, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a aportar los recursos necesarios dentro de los diez (10) días siguientes a la solicitud de la **FIDUCIARIA**. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO** y/o **EL FINANCIADOR** respecto de cualquier contingencia, proceso judicial y en general cualquier hecho que afecte a la **FIDUCIARIA** o al presente **FIDEICOMISO**, respecto del pago de la remuneración a favor de **EL INTERVENTOR ADMINISTRATIVO**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La designación de **EL INTERVENTOR ADMINISTRATIVO** se realiza directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, con visto bueno previo y escrito del **FINANCIADOR**, por su propia cuenta y riesgo, quien estará encargado de realizar sin participación alguna ni responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** la verificación de la idoneidad administrativa, técnica, profesional y financiera de **EL INTERVENTOR ADMINISTRATIVO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los términos y condiciones para la contratación de **EL INTERVENTOR ADMINISTRATIVO** serán instruidos por **EL FIDEICOMITENTE**, quien se encargará por su propia cuenta y riesgo y sin intervención ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, de verificar las condiciones legales y económicas para dicha contratación.



PARÁGRAFO TERCERO: Los desembolsos que el FIDEICOMISO deba realizar al INTERVENTOR ADMINISTRATIVO por la realización de su gestión, serán instruidos por EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO CUARTO: Las funciones y obligaciones del INTERVENTOR ADMINISTRATIVO serán las establecidas en las normas vigentes que regulan esta actividad y aquellas que se pacten en el contrato que se suscriba con aquel, el cual estará sujeto a los términos y condiciones instruidos por EL FIDEICOMITENTE. EL INTERVENTOR ADMINISTRATIVO no tendrá atribuciones ni obligaciones diferentes a las que se establezcan en el mencionado contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: La no designación del INTERVENTOR ADMINISTRATIVO dentro del término establecido en la presente cláusula, se entenderá como renuncia a la facultad que tiene EL FIDEICOMITENTE para la designación del mismo, y no será responsabilidad de LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE se obliga a la supervisión y aprobación de pagos o giros a través del INTERVENTOR ADMINISTRATIVO para la ETAPA A3 (TORRE 3), hasta el límite de los costos de construcción de la ETAPA A3 (TORRE 3) del PROYECTO los cuales según la carta de aprobación del crédito constructor otorgado por el FINANCIADOR para la ETAPA A3 (TORRE 3) corresponden a VEINTINUEVE MIL CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$29'171.000.000). En caso de que se soliciten giros que, individual o conjuntamente, sobrepasen este tope de desembolsos, EL INTERVENTOR ADMINISTRATIVO de la ETAPA A3 (TORRE 3), deberá informar a la FIDUCIARIA para que no realice dichos desembolsos sin la autorización del FINANCIADOR."

TERCERA. Las partes de forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar la CLÁUSULA CUARTA. NATURALEZA DEL CONTRATO del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual para todos los efectos se entenderá de la siguiente manera:

"CLÁUSULA CUARTA. NATURALEZA DEL CONTRATO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE 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 del PATRIMONIO AUTÓNOMO garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por EL FIDEICOMITENTE para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente Contrato."

CUARTA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el numeral "6." y el numeral "7." de la CLÁUSULA SEXTA del CONTRATO DE FIDUCIA



correspondiente al OBJETO, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"6.1. OBJETO. El presente **OTROSÍ INTERGAL No.4 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir con su gestión:

(...)

6. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDECOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES** con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**. En el evento de no existir recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera en los términos consagrados en este Contrato. Una vez finalizada la construcción del proyecto, y siempre que existan recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, se efectuarán abonos anticipados al crédito constructor, en los términos y condiciones indicados por **EL FIDEICOMITENTE**.

7. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE** indique para el desarrollo del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR ADMINISTRATIVO**."

QUINTA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido **ADICIONAR** el **SUBNUMERAL 6.3.21.** de la **CLÁUSULA SEXTA** del **CONTRATO DE FIDUCIA** que corresponde a las **OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"SEXTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO:

(...)

6.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

(...)

6.3.21. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a realizar la facturación de las transferencias a título de beneficio en fiducia del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526330
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-41, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: denunciadiconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Beneficio en Fiducia Mercantil cuando reciba del **FIDEICOMITENTE** la respectiva factura. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "Facturación por mandato de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando como Vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ** identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario".

SEXTA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido **MODIFICAR** la **CLÁUSULA NOVENA** del **CONTRATO DE FIDUCIA** que corresponde a la **PRELACIÓN DE PAGOS**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"CLÁUSULA NOVENA. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** efectuará desembolsos, con la siguiente prelación:

1. **COMISIÓN FIDUCIARIA.**
 2. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.
 3. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**.
 4. Devoluciones de recursos por desistimientos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
 5. Desembolsos de recursos para la ejecución del **PROYECTO** de acuerdo con la instrucción del **FIDEICOMITENTE**.
 6. **BENEFICIOS y/o EXCEDENTES** del **FIDEICOMISO** a favor de **EL FIDEICOMITENTE**.
- (...)"

SÉPTIMA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el primer párrafo de la **CLAUSULA VIGÉSIMA NOVENA. CESIÓN DEL CONTRATO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual quedará de la siguiente manera:

"CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y del **FINANCIADOR**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA** por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

En el evento que sea el **FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS**, quien pretenda ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberá cumplir los siguientes requisitos:



1. Allegar a LA FIDUCIARIA un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, el cual deberá contener esta información: (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo gravedad de juramento, que el valor de la negociación es real y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de salir en defensa de la FIDUCIARIA y del PATRIMONIO AUTÓNOMO frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la FIDUCIARIA no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la FIDUCIARIA y del PATRIMONIO AUTÓNOMO si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen y aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como las cuentas del mismo, estado y el de los bienes que lo integran.

2. En caso que aplique, entregar a LA FIDUCIARIA las sumas de dinero que esta última requiera a efectos de realizar la retención correspondiente al impuesto de consumo que se genere con ocasión a la cesión establecida en la presente cláusula.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que LA FIDUCIARIA proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan, la FIDUCIARIA se abstendrá de realizar tan registro.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de FIDEICOMITENTES, previo al registro que se solicite realizar a la FIDUCIARIA, en cumplimiento del capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica."

OCTAVA: Las partes de en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar la cláusula CUADRAGÉSIMA al CONTRATO DE FIDUCIA, la cual quedará de la siguiente manera:

"CUADRAGÉSIMA. CONDICIÓN DE GARANTÍA MOBILIARIA: De acuerdo con lo establecido en la Ley 1676 de 2013, el presente contrato de fiducia mercantil tiene la calidad de garantía mobiliaria de las obligaciones dinerarias adquiridas única y exclusivamente por el PATRIMONIO AUTÓNOMO a favor de EL FINANCIADOR, para el desarrollo del PROYECTO, por tal motivo, las partes de este contrato autorizan a EL FINANCIADOR para efectuar su inscripción ante el Registro de Garantías Mobiliarias que administra Confecámaras o la entidad que haga sus veces.

No obstante lo anterior, el FINANCIADOR aceptará los privilegios y prerrogativas que la legislación disponga para los demás acreedores y terceros que se relacionen con los bienes objeto de la garantía, entre los cuales se encuentran los promitentes





compradores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006.

Para efectos de lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, el **FINANCIADOR** por autorización del **FIDEICOMITENTE** y del **FIDEICOMISO**, la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederá a registrar el presente contrato en el registro de que trata la mencionada Ley. Cuando se acuerden modificaciones a este contrato que deban ser inscritas en el mencionado registro, el **FINANCIADOR** procederá a ello.

El registro se realizará a favor del **FINANCIADOR**. En cualquier caso, **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** se abstendrán de hacer modificaciones al registro que no correspondan a modificaciones autorizadas, previa y expresamente por el **FINANCIADOR**.

Para efectos del registro de que trata esta cláusula, **EL FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO**, cuya vocera y administradora es la **FIDUCIARIA**, autorizan al **FINANCIADOR**, conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo la inscripción de la garantía, su modificación, cesión, cancelación y cualquier otra novedad o información. De conformidad con lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias **EL FIDEICOMITENTE** autoriza al **FINANCIADOR** para agregar o sustituir los bienes dados en garantía o para agregar personas que actúen como Garantes. La autorización al **FINANCIADOR** incluye, sin limitación:

1. Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias. Para efectos del registro, los Fideicomitentes y el Fideicomiso, cuya vocera y administradora es la Fiduciaria, declaran que los datos que deberán ingresarse para efectos de las notificaciones serán los siguientes:

- **Nombre del Fideicomitente:** IKONSTRUIR S.A.S.
- **NIT:** 900.928.512-8
- **Dirección:** Calle 100 no 8-49 Oficina 910
- **Municipio:** Cundinamarca
- **Ciudad:** Bogotá
- **Tamaño de la empresa:** MEDIANA
- **Actividad económica:** 4111 construcción de edificios residenciales
- **Correo electrónico:** ikonstruir@gmail.com
- **Teléfono:** 6112922
- **Celular:** 3123561704



- **Nombre del Acreedor:** Banco Davivienda S.A.
- **Dirección:** AV EL DORADO NO 68C-51 P-10.
- **Municipio:** Cundinamarca.
- **Ciudad:** Bogotá.
- **Correo electrónico:** notificacionesjudiciales@davivienda.com
- **Teléfono:** 3300000.

- **Nombre del Fideicomiso (Deudor Garante y Garante):** Fideicomiso IKONA 167 -Fidubogotá.
- **Dirección:** CL 67 7 37 PI 3.
- **Municipio:** Cundinamarca.
- **Ciudad:** Bogotá.
- **Correo electrónico:** arinconj@fidubogota.com
- **Teléfono:** (1) 348 5400 EXT. 8539

2. Adjuntar, de ser necesario, todos los documentos que se requieran para obtener el registro en los términos previstos en las leyes aplicables.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO, que constituyen la presente garantía reconocen y aceptan expresamente que a la garantía en el presente contrato, le aplican los artículos 50, 51 y 52 de la Ley de Garantías Mobiliarias, los cuales conceden al FINANCIADOR la prelación y/o privilegios y/o derechos establecidos en dicha Ley, al igual que los demás consagrados en el Decreto 400 de 2014, Decreto 1835 de 2015 y demás decretos que la reglamenten, tanto en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen.

EL FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO reconocen y aceptan expresamente que hacen parte de la garantía constituida a través del presente contrato los BIENES FIDEICOMITIDOS, así como los derechos, créditos y bienes derivados y atribuibles.

Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen, el monto a reconocer en segunda clase a favor del FINANCIADOR, será la suma equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el vehículo de recepción y/o fuente continúen vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La garantía contenida en el presente contrato de fiducia comprende: (i) el capital insoluto del CRÉDITO, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que genere el CRÉDITO otorgado por el FINANCIADOR; (ii) las comisiones que daban ser pagadas al



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000638839
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com.co

FINANCIADOR por concepto de registro, modificación o cancelación de esta fuente de pago con fines de garantía; (iii) los gastos en que incurra el **FINANCIADOR** con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la fuente de pago con fines de garantía; y (iv) los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del **CRÉDITO** cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

PARÁGRAFO TERCERO: Para efectos de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, el monto cubierto por el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable será una suma equivalente al valor del **CRÉDITO**. No obstante lo anterior, es entendido por las Partes que el valor por el cual se ejecutará la presente garantía corresponderá al valor de lo que adeude el **FIDEICOMITENTE** a la fecha de ejecución de la misma por todos los conceptos cobijados por esta garantía. "

(...)"

NOVENA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido que el **NUMERAL 10.3** de la **CLÁUSULA DÉCIMA** correspondiente a **EXCEDENTES**, deberá entenderse según lo previsto en el **OTROSÍ No. 4** de **MODIFICACION INTEGRAL** de fecha nueve (09) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

DÉCIMA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido que el **NUMERAL 10.4** de la **CLÁUSULA DÉCIMA** correspondiente a **RESTITUCIÓN Y EXCEDENTES**, deberá entenderse según lo previsto en el **OTROSÍ No. 4** de **MODIFICACION INTEGRAL** de fecha nueve (09) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

DÉCIMA PRIMERA. Las partes de común acuerdo, han decidido adicionar a la cláusula **DÉCIMA PRIMERA "DESARROLLO DEL PROYECTO"** del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, la fase preoperativa y operativa de la **ETAPA A4**, lo cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. El presente **FIDEICOMISO** será desarrollado en los siguientes términos:

11.FASE PREOPERATIVA. Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de recursos por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, encaminados a la realización del **PROYECTO** y a la promoción del mismo.

(...)

La Fase Pre-operativa para la **ETAPA A4** tendrá una duración aproximada de Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de suscripción de éste Otrosí



No.8. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual a la inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en la fecha indicada.

1. CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA.

(...)

2. Para que se dé el cumplimiento de la Fase Pre-operativa correspondiente a la **ETAPA A4 EL FIDEICOMITENTE** deberá acreditar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

11.1.1. Que presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en la **ETAPA A4**, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del **PROYECTO**.

11.1.2. Que presente a **LA FIDUCIARIA** la licencia de construcción para la **ETAPA A4** de las unidades del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

11.1.3. Que **LA FIDUCIARIA** reciba copia de los documentos denominados "**CARTA DE INSTRUCCIONES**" que por lo menos equivalgan al sesenta por ciento (60%) de las Unidades que conforman el **PROYECTO**, es decir el punto de equilibrio se alcanzará cuando se reciban por cada etapa las siguientes "**CARTAS DE INSTRUCCIONES**": **CIENTO OCHO (108) CARTAS DE INSTRUCCIONES**

11.1.4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE** en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, es propiedad del **FIDEICOMISO** en el cual el **FIDEICOMITENTE** desarrollará el **PROYECTO**, que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.

11.1.5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por **LA FIDUCIARIA**.





11.1.6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.

11.1.7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula _____ y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula _____.

11.2 NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA:

(...)

NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA PARA LA ETAPA A4. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el subnumeral 2 del numeral 11.1, anterior para la **ETAPA A4** del **PROYECTO**, según corresponda durante el término de duración de la Fase Pre-operativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y **LA FIDUCIARIA** mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos **BENEFICIARIOS DE AREA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en el Numeral 1.3, de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación al **BENEFICIARIO DE AREA** en la cuenta indicada en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**" dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Pre-operativa, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** durante la Fase Pre-operativa, se limita a recibir los documentos en que se acreditan por parte del **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Subnumeral 2 del Numeral 11.1, de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Se deja constancia que dichas condiciones no comprometen la viabilidad del **PROYECTO**, y que han sido definidas exclusivamente y bajo la responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, sin injerencia de la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** suscritas por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de **EL FIDEICOMITENTE**. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio **LOS BENEFICIARIOS**



DE ÁREA que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la **FIDUCIARIA**.

12. FASE OPERATIVA.

(...)

2. Esta Fase se activa para la **ETAPA A4** del **PROYECTO** a partir de la acreditación ante **LA FIDUCIARIA** por parte del **FIDEICOMITENTE**, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el subnumeral 2 del Numeral 11.1. de esta Cláusula. Esta fase tendrá una duración aproximada de veinticuatro meses (24) contados a partir del cumplimiento de las condiciones establecidas en el subnumeral 2 del numeral 11.1. anterior para la **ETAPA A4**.

A partir de este momento, las sumas de dinero depositadas por los **BENEFICIARIOS DE AREA** en los Encargos Fiduciarios de Inversión durante la Fase Pre-operativa, al igual que las que se depositen en el futuro en cumplimiento de lo establecido en el documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES**", junto con sus rendimientos, serán destinados por parte del **FIDEICOMITENTE** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, no estando a cargo de **LA FIDUCIARIA** la verificación del destino final de dichas sumas de dinero, por no ser objeto del presente **FIDEICOMISO** al desarrollo ni control a su cargo del **PROYECTO**.

Se deja expresa constancia que los rendimientos no hacen parte del valor de la Unidad Inmobiliaria. (...)"

DÉCIMA SEGUNDA. Las partes de forma voluntaria acuerdan en modificar la cláusula "**SEXTA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA**" del Otrosí No.5 del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, la cual quedará de la siguiente manera:

"SEXTA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA.

(...)

LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión por la **ETAPA A4** del **PROYECTO**:

Durante la ejecución de la Fase Pre-Operativa de la **ETAPA A4**, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

1.2. Por la administración una **COMISIÓN** fija mensual equivalente a uno punto cinco salarios mínimos (1.5 smmlv), pagaderos mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del presente Otrosí No.8 y hasta el cumplimiento de la Fase pre – operativa.





Durante la ejecución de la Fase operativa de la **ETAPA A4**, LA **FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

2.2. La comisión fiduciaria establecida es la suma equivalente al **CERO PUNTO DOS POR CIENTO (0,2%)** del valor de las transferencias de la **ETAPA A4** del **PROYECTO**, respecto de la **ETAPA A4** el valor de las transferencias se estima en la suma de **SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS M/CTE (\$67.928.781.911)**, es decir la suma neta de comisión fiduciaria es por un valor de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES OCHOCIENTOS VEINTIDOS PESOS M/CTE (\$135.857.563,822)** y que dividida en treinta y seis (36) meses, será la suma mensual de **TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS PESOS M/CTE(\$3.773.822)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el numeral 1.2., se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Pre-Operativa y será pagada por el **FIDEICOMITENTE** dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el numeral 2.2., se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Operativa del **PROYECTO** respectivamente, y será descontada directamente de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o pagada por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

PARÁGRAFO TERCERO: LA **FIDUCIARIA** podrá de manera automática descontar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada, así como los costos establecidos en la cláusula "**SÉPTIMA.- GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMITENTE**" para la **ETAPA A4**, de los recursos que se encuentren en el presente **FIDEICOMISO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la "**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO**" para la **ETAPA A4**.

PARÁGRAFO CUARTO: La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en los Numerales 1.2. y 2.4., se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

PARÁGRAFO QUINTO: La **COMISIÓN FIDUCIARIA** establecida en esta Cláusula no incluye IVA, el cual estará a cargo del **FIDEICOMISO** o en su defecto en ausencia de recursos, a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEXTO: La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 2.1. podrá ajustarse por parte de LA **FIDUCIARIA**, en el evento en que se desarrolle en un tiempo menor el **PROYECTO** o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración del Contrato sea inferior a veinticuatro (24)



meses **EL FIDEICOMITENTE** cancelará únicamente los meses efectivamente causados; y en caso que el tiempo de duración del contrato sea superior a treinta y seis (36) meses, se seguirá cobrando por cada mes la suma de uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, hasta la terminación del Contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** firma en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**."

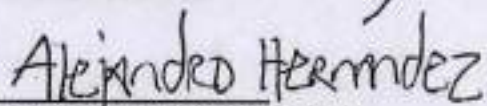
DÉCIMA TERCERA. Las partes de forma voluntaria acuerdan en modificar la cláusula "**SÉPTIMA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMITENTE**" del Otrosí No.5 del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, en el sentido de aclarar que también se entenderán que serán los gastos de la **ETAPA A4**.

DÉCIMA CUARTA. Que se entiende para todos los efectos del presente documento y del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** que las cláusulas relacionadas en la **FASE PREOPERATIVA** serán aplicadas para la **ETAPA A4**, toda vez que la **ETAPA A3** cumplió las condiciones requeridas en los términos del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

DECIMA QUINTA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otrosí No. 8, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en dos (02) ejemplares, el veintisiete (27) de Mayo de dos mil veintidós (2022).

EL FIDEICOMITENTE:



ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO
Representante Legal
IKONSTRUIR S.A.S.

LA FIDUCIARIA:



ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.





E: NMV/GPM

Comparece JIMMY ANDRÉS COY GARCIA, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.038.644, en calidad de Representante Legal de CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S., sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha dos (02) de febrero de dos mil once (2011), inscrita el dos (02) de febrero de dos mil once (2011) bajo el número 01449461 del Libro IX, identificada con NIT No. 900.412.667-2, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., en señal de aceptación del presente otrosí y las modificaciones que este implican, dejando de tener la calidad de **BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL**.



JIMMY ANDRÉS COY GARCIA
Representante Legal
CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.

**ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DEL OTROSÍ No.8 AL CONTRATO DE FIDUCIA
MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-82254**

10/10/2022

Fiduciaria Bogotá

Entrada

6/10/2022 12:25:31



02 - CALLE 87

00000000000000000000

Tip: CORRESPONDENCIA REGIONAL

Asiento: 700 - 101010

Distribuidor: VIVIANA CORDEBA S COLOMBIA

Información: Bogotá - Verificación

Fiduciaria Bogotá



0021-AND

De edificación de la fiduciaria toda medida y medida resultante.

OTROSÍ No. 9 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-82254 CELEBRADO ENTRE IKONSTRUIR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos, a saber, por una parte, (i) **ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.424.548, quien actúa en calidad de Representante Legal de **IKONSTRUIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado sin número de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil dieciséis (2.016), debidamente inscrita el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 02055203 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.928.512-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta a la presente modificación (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para todos los efectos legales y contractuales se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con NIT. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Circuito de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se anexa al presente Otrosí (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente documento, celebramos el presente **OTROSÍ No. 9**, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Que mediante Escritura Pública número seis mil doscientos noventa y nueve (6.299) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría número treinta y siete (37) del Circuito Notarial de Bogotá, el señor **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ** y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** celebraron en calidad de **FIDEICOMITENTES** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-61245** que dio origen al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**) cuyo objeto es el siguiente:





4.1. OBJETO: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto:

(i) Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.

(ii) Que **LA FIDUCIARIA** entregue a título de comodato el **INMUEBLE** descritos en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente a la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los **FIDEICOMITENTES** en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitido.

(iii) Que **LA FIDUCIARIA** restituya el bien **INMUEBLE** fideicomitido a los **FIDEICOMITENTES** o los transfiera a quien éstos instruyan por cuenta de los **FIDEICOMITENTES** de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto.

(...)"

SEGUNDA: Que por el mismo instrumento público indicado en el numeral anterior, los **FIDEICOMITENTES** transfirieron al **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha siete (7) de julio del dos mil dieciséis (2.016) la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-64206**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTA**, en (adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA - MEJORAS**), cuyo objeto es el siguiente:

"CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente Contrato De Fiducia Mercantil tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
2. Registrar las mejoras efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles, respecto de cada una de las Etapas del **PROYECTO**.
 - b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras





- c. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
 - d. De los créditos que contrate el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
 5. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE** indiquen para el desarrollo del **PROYECTO**.
 6. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 7. Integrar plenamente, a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018), el presente **FIDEICOMISO** con el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** para formar definitivamente el **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.** cuya finalidad será el desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A**. Se suscribirá un **Otrosí Integral** al **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ** en el sentido de regular todo lo referente al desarrollo del **PROYECTO IKONA 167 CONJUNTO A** en los términos del presente contrato. **Otrosí** que será suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**.
(...)"

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha primero (1) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el señor **ORLANDO HERNANDEZ HERNÁNDEZ** (quien efectuó cesión parcial de su participación como fideicomitente) y la sociedad **ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.** (quien efectuó cesión total de su participación como fideicomitente), en calidad de **CEDENTES** celebraron la cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **LOS CESIONARIOS: CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO**; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, quedando en ese momento como **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, las siguientes personas: **ORLANDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNÁNDEZ, ALEJANDRO HERNÁNDEZ PÁRAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNÁNDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNÁNDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNÁNDEZ PÁRAMO**.





QUINTA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** celebraron con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO**, en virtud del cual se modificó la cláusula de definiciones de **LOS FIDEICOMITENTES** adaptando la participación surgida con ocasión a la cesión de posición contractual de Fideicomitente indicada en el antecedente 1.4 anterior, se modificó la cláusula 4.1 correspondiente al Objeto, facultando a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, para suscribir los documentos de Cesión de Zonas gratuitas al Distrito Capital y de desenglobe del bien inmueble Fideicomitado.

SEXTA: Que mediante documento privado de fecha (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** celebró con la **FIDUCIARIA** el Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA – MEJORAS**, con el fin de regular en el mismo, la Etapa dos (2) del **PROYECTO** inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167 - ETAPA 1**

SÉPTIMA: Que mediante Escritura Pública número dos mil ciento cincuenta y cuatro (2.154) del ocho (08) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría treinta y siete (37) del Círculo Notarial de Bogotá, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo referido, constituyó sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, Hipoteca abierta con cuantía indeterminada.

OCTAVA: Que mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381) del veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría setenta y siete (67) del Círculo Notarial de Bogotá, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** y por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo referido, realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20083586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números **50N-20833585** (Cesión Vía Local), **50N-20833586** (Cesión Tipo A), **50N-20833587** (Super lote A) y **50N-20833588** (Superlote B), quedando para el efecto el Folio identificado con el número **50N-20083586** cerrado.

NOVENA: Que mediante Escritura Pública número mil setecientos sesenta y seis (1.766) del cinco (5) de Julio de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría setenta y siete (67) del Círculo Notarial de Bogotá, se liberó parcialmente la hipoteca de que trata el numeral 1.7 anterior, constituida sobre los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números **50N-20833585** (Cesión Vía Local), **50N-20833586** (Cesión Tipo A) y





50N-20833588 (Superlote B) quedando gravado con dicha hipoteca únicamente el predio 50N-20833587 (Superlote A).

DÉCIMA: Que por instrucción de los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., mediante Escritura Pública número dos mil ciento ochenta y siete (2.187) del quince (15) de agosto de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría sesenta y siete (67) del Circuito Notarial de Bogotá, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., realizó el desenglobe al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20833587 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte (denominado Super Lote A), resultando de la división material los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, quedando para el efecto el Folio identificado con el número 50N-20833587 cerrado.

DÉCIMA PRIMERA: Como consecuencia del desenglobe de que trata el numeral décimo inmediatamente anterior, los inmuebles que se originaron (50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.) quedaron gravados con la Hipoteca mencionada previamente en el numeral 1.7 y 1.9 de estos Antecedentes.

DÉCIMA SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha ocho (8) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. celebraron con la FIDUCIARIA el Otrosí No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA – PARQUEO, en virtud del cual se modificaron las siguientes cláusulas: (i) El numeral 4 correspondiente a las DEFINICIONES de "INMUEBLE o INMUEBLES" señalando los inmuebles que actualmente hacen parte del patrimonio autónomo; (ii) La cláusula 4.1 correspondiente al "OBJETO" facultando al FIDEICOMISO a realizar la restitución de los INMUEBLES que no van a ser parte del PROYECTO a los Fideicomisos que a futuro constituyan los FIDEICOMITENTES con la FIDUCIARIA y ampliado el término de duración para la integración de los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. y FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ, a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); (iii) Subnumeral 4 de la cláusula 8.3 del correspondiente a las "OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA" derivada de la instrucción de restitución de los INMUEBLES a los Fideicomisos futuros; y finalmente (iv) ampliación del término de duración del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

DÉCIMA TERCERA: Que mediante documento privado de fecha Nueve (9) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ celebró con la FIDUCIARIA el Otrosí No. 2 al CONTRATO





DE FIDUCIA MEJORAS con el fin de: (i) Prorrogar el término de integración de los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. y FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ a más tardar el día treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); y (ii) Establecer que el proyecto será desarrollado sobre el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.

DÉCIMA CUARTA: Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), LOS CEDENTES: ORLANDO HERNÁNDEZ HERNANDEZ, CARLOTA PATRICIA PÁRAMO DE HERNANDEZ, ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ PÁRAMO, CAROLINA HERNANDEZ PÁRAMO y DANIEL HERNANDEZ PARAMO celebraron cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de EL CESIONARIO: IKONSTRUIR S.A.S.; suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del CONTRATO DE FIDUCIA - PARQUEO, quedando desde ese momento como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., la sociedad IKONSTRUIR S.A.S.

DECIMA QUINTA: Que mediante documento privado de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 3 de MODIFICACION INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. documento en virtud del cual se integraron los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. y FIDEICOMISO IKONA 167 CONJUNTO A MEJORAS – FIDUBOGOTÁ, (en adelante CONTRATO DE FIDUCIA DE INTEGRACIÓN) y se vinculó a la sociedad CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S. como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR; cuyo objeto consiste en:

"5.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE, tiene por objeto que el presente Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A., desarrolle las siguientes gestiones:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, el cual fue transferido al presente FIDEICOMISO conforme los ANTECEDENTES del presente documento junto con los demás activos aportados por LOS FIDEICOMITENTES y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- B. Por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, entregarle a título de comodato precario los INMUEBLES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.





C. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

- i. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** les otorguen las entidades financieras.
 - iv. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
- D. Transferir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".**
- E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.**
- F. Por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO Y/O FUTUROS PROYECTOS.**
- G. Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacte para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.**
- H. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ejecutara FUTUROS PROYECTOS, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito.**
- I. Por instrucción de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que se entiende impartida con la firma del presente contrato, transferir el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte al Fideicomiso que se constituirá para el efecto por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR."**

DÉCIMA SEXTA: Que mediante comunicación de fecha (2) de enero de dos mil diecinueve (2019) la sociedad **CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.** celebró en calidad de **CEDENTE** una cesión de posición contractual de Fideicomitente en favor de **EL CESIONARIO IKONSTRUIR S.A.S.** suscribiendo para el efecto el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del **CONTRATO DE FIDUCIA**, quedando desde ese momento como único **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **IKONSTRUIR S.A.S.**

DÉCIMA SÉPTIMA: Que actualmente el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 - FIDUBOGOTA S.A.** se encuentra conformado por los inmuebles identificados





con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20841054, 50N-20841055, 50N-20841056, 50N-20841057, 50N-20833585, 50N-20833586 y 50N-20833588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

DÉCIMA OCTAVA: Que mediante documento privado de fecha nueve (09) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), el FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. suscribió con LA FIDUCIARIA el OTROSÍ No. 4 de MODIFICACION INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA PARQUEO constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A. en adelante "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL", con el objeto de:

(...)

- 6.1. **OBJETO.** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales

LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

1. El presente Contrato Regula la Etapa Preoperativa y Operativa correspondiente a la Etapa II.
2. En los términos del presente Contrato, administrar el INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20841054 y 50N-20841055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales fueron transferidos al presente FIDEICOMISO conforme los ANTECEDENTES del presente documento y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
3. Por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, entregarse a título de comodato precario los INMUEBLES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitados.
4. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - A. De los BENEFICIARIOS DE ÁREA por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de los inmuebles.
 - B. De los desembolsos de los créditos individuales que a los BENEFICIARIOS DE ÁREA les otorguen las entidades financieras.
 - C. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 - D. De los créditos que contrate el PATRIMONIO AUTÓNOMO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
5. Transferir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área y/o Contrato de Vinculación".
6. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.



si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.

7. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos a quien **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** indiquen para el desarrollo del **PROYECTO**.
8. Entregar los **EXCEDENTES** al **FIDEICOMITENTE**, y siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
9. Administrar los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20833585, 50N-20833586, 50N-20833588, 50N-20841055, 50N-20841056 y 50N-20841057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutará **FUTUROS PROYECTOS**, respetando las cesiones que deba hacer de manera gratuita y obligatoria al Distrito. (...)”

DÉCIMA NOVENA: Que mediante documento privado de fecha dos (02) de marzo de dos mil veinte (2020) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 5** de al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** con el objeto de regular la etapa preoperativa y operativa de la **ETAPA TRES** del **PROYECTO**.

VIGÉSIMA: Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) el **FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S.** suscribió con **LA FIDUCIARIA** el **OTROSÍ No. 6** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO IKONA 167 – FIDUBOGOTÁ S.A.** con el fin de aclarar los siguientes puntos: 1). Que el título en que se transfieren las unidades de dominio privado resultantes del **PROYECTO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** es a título de **BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** y 2) Aclarar el porcentaje correspondiente a la pena por retiro de la **ETAPA TRES** del **PROYECTO**.

VIGESIMA PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021), **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ NO. 7** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, con la finalidad de (i) ajustar la composición del **PROYECTO**, (ii) incluir la figura de **BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL**, entre otros.

VIGESIMA SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2.022), **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ NO. 8** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, con la finalidad de (i) Incluir el mandato de facturación; (ii) señalar que lo estipulado en el **Otrosí No. 7** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en cuanto a la inclusión de la figura del **BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL** ya no tendrá validez; (iii) incluir las solicitudes del **FINANCIADOR**; (iv) incluir la **ETAPA A4 – TORRE 4**. Así mismo, se aclaró que la **ETAPA TRES (3)** que había sido incluida mediante el **Otrosí No.1**, y a partir del **Otrosí No. 7** se denomina la **ETAPA A3**.



VIGESIMA TERCERA: Que el FIDEICOMITENTE solicitó el presente otrosí al CONTRATO DE FIDUCIA, con el fin de modificar el numeral 5.2.5. de la CLÁUSULA QUINTA correspondiente al COMODATO, regulando que la tenencia de los inmuebles que se enunciaran en el siguiente numeral, los cuales han estado a cargo del FIDEICOMITENTE IKONSTRUIR S.A.S. facultándolo a efectos de que pueda usufructuarlos por su cuenta y riesgo.

VIGESIMA CUARTA: Se deja constancia que a la fecha el FIDEICOMISO es titular entre otros, de los siguientes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20843486, 50N-20843314, 50N-20879903, 50N-20879914, 50N-20879998, 50N-20880001 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales surgieron como resultado, de la constitución del reglamento de propiedad horizontal a través de Escritura Pública No. 2693 del cuatro (04) de octubre de dos mil dieciccho (2018) de la Notaría sesenta y siete de Bogotá D.C., el cual fue reformado y aclarado mediante Escrituras Públicas No. 172 del cuatro (04) de febrero de dos mil veintiuno (2021) y No. 2132 del diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría treinta y uno de Bogotá D. C. Inmuebles que aún no se han transferido, ni se han comprometido por parte del FIDEICOMITENTE para tales efectos, por tanto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en desarrollo del referido CONTRATO FIDUCIARIO, únicamente ha mantenido titularidad jurídica de los INMUEBLES, conforme a las instrucciones impartidas para tales efectos.

VIGESIMA QUINTA: Que el FIDEICOMITENTE no ha cedido su posición contractual en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por lo tanto, la sociedad IKONSTRUIR S.A.S., sigue ostentando dicha calidad.

VIGESIMA SÉXTA: Que de acuerdo con lo estipulado en la CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA del CONTRATO, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA, previa autorización de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o EL FINANCIADOR, cuando tales modificaciones alteren los derechos consagrados a su favor.

Teniendo en cuenta que el crédito de sendas etapas ya se encuentra cancelado de acuerdo a los paz y salvo, no se requiere autorización para la destinación de los inmuebles previamente identificados por parte del FINANCIADOR, así mismo, a la fecha no se tienen vinculados BENEFICIARIOS DE ÁREA frente a los mismos.

VIGESIMA SÉPTIMA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, a través del presente Otrosí No. 9, conforme las siguientes:



CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el numeral 5.2.3. de la **CLÁUSULA QUINTA**, correspondiente al **COMODATO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual quedará de la siguiente manera:

"5.2.3. COMODATO. LA FIDUCIARIA, mediante instrucción que ratifica **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Otrosí No.9, ha entregado a este en comodato a título precario **LOS INMUEBLES** fideicomitidos, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** declara que los ha recibido y que mantiene la tenencia de los mismos en su calidad de comodatario a título precario. **EL FIDEICOMITENTE** tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE** haga para la conservación o mejoramiento de **LOS INMUEBLES** fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente al **FIDEICOMITENTE** ceder el contrato de comodato.

PARÁGRAFO TERCERO. Sin perjuicio de lo anterior teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE** tiene la tenencia de los inmuebles objeto del presente contrato, con respecto únicamente de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20843486, 50N-20843314, 50N-20879903, 50N-20879914, 50N-20879998, 50N-20880001 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, conserva la facultad de usarlos, usufructuarios o inclusive, arrendarlos, por su cuenta y riesgo sin injerencia, ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO CUARTO. Si se encuentra vigente(s) contrato(s) arrendamiento celebrado(s) por el **FIDEICOMITENTE** por su cuenta y riesgo con un tercero sobre los inmuebles referenciados, por el término que tengan estos se entenderá suspendida la vigencia del contrato de comodato. En consecuencia de lo anterior y teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** en ningún momento ostentará la tenencia de los inmuebles fideicomitidos, una vez se suscriba el respectivo contrato de arrendamiento, uso, concesión o cualquier otra figura jurídica que instrumente la tenencia de los inmuebles, el contrato de comodato cesará inmediatamente, única y exclusivamente sobre los inmuebles referenciados y una vez finiquiten y/o terminen los contratos que se hayan suscrito relacionados con la tenencia de (los) inmueble (s), el contrato de comodato comenzará a regir automáticamente, y por ende, en estos casos, con la sola terminación de los contratos, **EL FIDEICOMITENTE** ostentará automáticamente la calidad de **COMODATARIO**.

PARÁGRAFO QUINTO. Si se encuentra vigente(s) contrato(s) arrendamiento celebrado(s) por el **FIDEICOMITENTE** por su cuenta y riesgo con un tercero sobre los inmuebles del **FIDEICOMISO**, estarán en cabeza del **FIDEICOMITENTE** las acciones, privilegios y beneficios legales del contrato de arrendamiento, dentro de estos los relacionados con la restitución de los inmuebles a la finalización del contrato de arrendamiento, por lo que **LA FIDUCIARIA** queda relevada de ejercer tales acciones.

PARÁGRAFO SEXTO. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL FIDEICOMITENTE 





exonera a la FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO de cualquier responsabilidad derivada de reparaciones locativas que realice a los inmuebles referenciados, así como del recaudo, facturación y gestiones que se deriven de la disposición material de los inmuebles, constitución de pólizas entre otros.

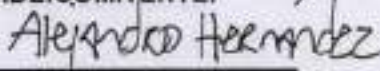
Así mismo, la FIDUCIARIA no indemnizará por las expensas que EL FIDEICOMITENTE haya hecho para la conservación o mejoramiento de los bienes fideicomitidos."

SEGUNDA. Las partes en forma voluntaria ratifican todo lo actuado, en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA hasta la firma del presente Otrosí. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE por medio del presente documento declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por LA FIDUCIARIA en ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA antes mencionado.

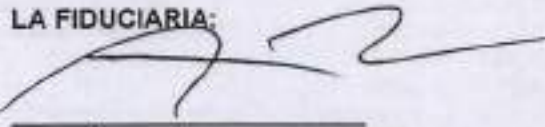
TERCERA. Los demás términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otrosí No. 8, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en dos (02) ejemplares, el cuarto día (4) de mes de Octubre (10) de dos mil veintidós (2022).

EL FIDEICOMITENTE:

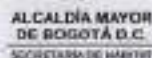

ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO
Representante Legal
IKONSTRUIR S.A.S.

LA FIDUCIARIA:


ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
E: MACM

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DEL OTROSÍ No. 9 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-82254





PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

VERSION 2.0

ANEXO PLANO DE CADA UNHA mltas GOFI

CL 1820 8 14 X CL 1820 8 15 INT :

1078 *doi:10.1111/j.1365-2231.2012.02698.x*

1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 26

2028 June

1998-1999

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. OTRAS CANCELACIONES (13-14) = (15-14)	Periodo de inicio proyecto	ago-2024, sep-2024	sep-2024, oct-2024	oct-2024, nov-2024	nov-2024, dic-2024	dic-2024, ene-2025	ene-2025, feb-2025	feb-2025, mar-2025	mar-2025, abr-2025	abr-2025, may-2025	may-2025, jun-2025	jun-2025, jul-2025	jul-2025, ago-2025	ago-2025, sep-2025	sep-2025, oct-2025	oct-2025, nov-2025	nov-2025, dic-2025	dic-2025, ene-2026	ene-2026, feb-2026	feb-2026, mar-2026	mar-2026, abr-2026	abr-2026, may-2026	may-2026, jun-2026	jun-2026, jul-2026	jul-2026, ago-2026	ago-2026, sep-2026	sep-2026, oct-2026	oct-2026, nov-2026	nov-2026, dic-2026	dic-2026, ene-2027	ene-2027, feb-2027	feb-2027, mar-2027	mar-2027, abr-2027	abr-2027, may-2027	may-2027, jun-2027	jun-2027, jul-2027	jul-2027, ago-2027	ago-2027, sep-2027	sep-2027, oct-2027	oct-2027, nov-2027	nov-2027, dic-2027	dic-2027, ene-2028	ene-2028, feb-2028	feb-2028, mar-2028	mar-2028, abr-2028	abr-2028, may-2028	may-2028, jun-2028	jun-2028, jul-2028	jul-2028, ago-2028	ago-2028, sep-2028	sep-2028, oct-2028	oct-2028, nov-2028	nov-2028, dic-2028	dic-2028, ene-2029	ene-2029, feb-2029	feb-2029, mar-2029	mar-2029, abr-2029	abr-2029, may-2029	may-2029, jun-2029	jun-2029, jul-2029	jul-2029, ago-2029	ago-2029, sep-2029	sep-2029, oct-2029	oct-2029, nov-2029	nov-2029, dic-2029	dic-2029, ene-2030	ene-2030, feb-2030	feb-2030, mar-2030	mar-2030, abr-2030	abr-2030, may-2030	may-2030, jun-2030	jun-2030, jul-2030	jul-2030, ago-2030	ago-2030, sep-2030	sep-2030, oct-2030	oct-2030, nov-2030	nov-2030, dic-2030	dic-2030, ene-2031	ene-2031, feb-2031	feb-2031, mar-2031	mar-2031, abr-2031	abr-2031, may-2031	may-2031, jun-2031	jun-2031, jul-2031	jul-2031, ago-2031	ago-2031, sep-2031	sep-2031, oct-2031	oct-2031, nov-2031	nov-2031, dic-2031	dic-2031, ene-2032	ene-2032, feb-2032	feb-2032, mar-2032	mar-2032, abr-2032	abr-2032, may-2032	may-2032, jun-2032	jun-2032, jul-2032	jul-2032, ago-2032	ago-2032, sep-2032	sep-2032, oct-2032	oct-2032, nov-2032	nov-2032, dic-2032	dic-2032, ene-2033	ene-2033, feb-2033	feb-2033, mar-2033	mar-2033, abr-2033	abr-2033, may-2033	may-2033, jun-2033	jun-2033, jul-2033	jul-2033, ago-2033	ago-2033, sep-2033	sep-2033, oct-2033	oct-2033, nov-2033	nov-2033, dic-2033	dic-2033, ene-2034	ene-2034, feb-2034	feb-2034, mar-2034	mar-2034, abr-2034	abr-2034, may-2034	may-2034, jun-2034	jun-2034, jul-2034	jul-2034, ago-2034	ago-2034, sep-2034	sep-2034, oct-2034	oct-2034, nov-2034	nov-2034, dic-2034	dic-2034, ene-2035	ene-2035, feb-2035	feb-2035, mar-2035	mar-2035, abr-2035	abr-2035, may-2035	may-2035, jun-2035	jun-2035, jul-2035	jul-2035, ago-2035	ago-2035, sep-2035	sep-2035, oct-2035	oct-2035, nov-2035	nov-2035, dic-2035	dic-2035, ene-2036	ene-2036, feb-2036	feb-2036, mar-2036	mar-2036, abr-2036	abr-2036, may-2036	may-2036, jun-2036	jun-2036, jul-2036	jul-2036, ago-2036	ago-2036, sep-2036	sep-2036, oct-2036	oct-2036, nov-2036	nov-2036, dic-2036	dic-2036, ene-2037	ene-2037, feb-2037	feb-2037, mar-2037	mar-2037, abr-2037	abr-2037, may-2037	may-2037, jun-2037	jun-2037, jul-2037	jul-2037, ago-2037	ago-2037, sep-2037	sep-2037, oct-2037	oct-2037, nov-2037	nov-2037, dic-2037	dic-2037, ene-2038	ene-2038, feb-2038	feb-2038, mar-2038	mar-2038, abr-2038	abr-2038, may-2038	may-2038, jun-2038	jun-2038, jul-2038	jul-2038, ago-2038	ago-2038, sep-2038	sep-2038, oct-2038	oct-2038, nov-2038	nov-2038, dic-2038	dic-2038, ene-2039	ene-2039, feb-2039	feb-2039, mar-2039	mar-2039, abr-2039	abr-2039, may-2039	may-2039, jun-2039	jun-2039, jul-2039	jul-2039, ago-2039	ago-2039, sep-2039	sep-2039, oct-2039	oct-2039, nov-2039	nov-2039, dic-2039	dic-2039, ene-2040	ene-2040, feb-2040	feb-2040, mar-2040	mar-2040, abr-2040	abr-2040, may-2040	may-2040, jun-2040	jun-2040, jul-2040	jul-2040, ago-2040	ago-2040, sep-2040	sep-2040, oct-2040	oct-2040, nov-2040	nov-2040, dic-2040	dic-2040, ene-2041	ene-2041, feb-2041	feb-2041, mar-2041	mar-2041, abr-2041	abr-2041, may-2041	may-2041, jun-2041	jun-2041, jul-2041	jul-2041, ago-2041	ago-2041, sep-2041	sep-2041, oct-2041	oct-2041, nov-2041	nov-2041, dic-2041	dic-2041, ene-2042	ene-2042, feb-2042	feb-2042, mar-2042	mar-2042, abr-2042	abr-2042, may-2042	may-2042, jun-2042	jun-2042, jul-2042	jul-2042, ago-2042	ago-2042, sep-2042	sep-2042, oct-2042	oct-2042, nov-2042	nov-2042, dic-2042	dic-2042, ene-2043	ene-2043, feb-2043	feb-2043, mar-2043
--	-------------------------	----------------------	---	----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

☐ OTHER RECORDS (Expenditure)

(7) OTHER PAGES (Explain First)

34. OBSERVANCE:

ST. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

28. FURTHER TO CLINICAL EVALUATION

231

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO
-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 15 de enero de 2025
SOLICITANTE:	IKONSTRUIR SAS

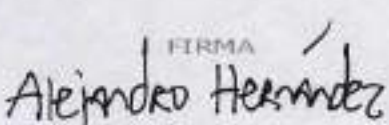
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	IKONA 167 (conjunto residencial Ikona 167) (etapa 4 - torre 4)				
DIRECCIÓN:	CL 167D 8 45 Y CL167D 8 53 INT 2				
APARTAMENTOS:	179	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):		1,295 m²			
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):		10,991,518 \$/m²			
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		13,666 m²			
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		4,707,740 \$/m²			

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 14,234,145	1,041,584 \$/m²	22.1%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 32,697,987	2,392,675 \$/m²	50.8%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 10,442,916	764,160 \$/m²	16.2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 4,973,666	363,948 \$/m²	7.7%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1,986,651	145,373 \$/m²	3.1%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 64,335,365	4,707,740 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 68,398,029	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 4,062,664 5.9%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 14,235,145	22.1%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 11,594,286	18.0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 30,000,000	46.6%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 8,505,934	13.2%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 64,335,365	100%

FILA VALIDACIÓN

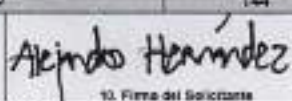
 FIRMA FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA FIRMA DE QUIEN ELABORÓ: TP-124807
---	--

232

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. GOBIERNO LOCAL DE BOGOTÁ	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 09/10/24
		CODIGO PM05-FD121
		VERSIÓN 13

ANEXO DE VENTAS
-Citas miles COP-

Decreto 2185 de 2005, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-ene-15	2. Solicitante: INCONSTRUI SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda KONA 167 (conjunto residencial Kona 167) (etapa 4 - torre 4)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	517,762	80.57	6,426	296.56		2026	\$ 1,750,000
Valor mínimo	189,188	29.44	6,426	198.11			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		33		0		144
9. Observación:							10. Firma del Solicitante  Alejandro Hernández
11. VALIDACIÓN							12. ¿Licitación/Contratación se aprobó como NO VIST? SI

Totales		179	\$ 65,398,029	10,842.76 m²	\$ 6,505,934		12.44%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	101	475,477	73.99	59,126	475,477	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
2	102	345,667	53.79	42,984	821,144	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
3	103	345,667	53.79	42,984	1,166,811	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
4	104	471,557	73.38	58,639	1,638,368	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
5	105	402,861	62.29	50,096	2,041,229	6,468	12.44%	NO VIP/VIS
6	106	402,861	62.29	50,096	2,444,090	6,468	12.44%	NO VIP/VIS
7	107	471,557	73.38	58,639	2,915,647	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
8	108	345,667	53.79	42,984	3,261,314	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
9	109	345,667	53.79	42,984	3,606,981	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
10	110	475,477	73.99	59,126	4,082,458	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
11	111	204,868	31.88	25,476	4,287,326	6,426	12.44%	VIS
12	112	517,762	80.57	64,384	4,805,088	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
13	113	189,188	29.44	23,526	4,994,276	6,426	12.44%	VIS
14	114	517,762	80.57	64,384	5,512,038	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
15	201	475,477	73.99	59,126	5,987,515	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
16	202	345,667	53.79	42,984	6,333,182	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
17	203	345,667	53.79	42,984	6,678,849	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
18	204	471,557	73.38	58,639	7,150,406	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
19	205	402,861	62.69	50,096	7,553,267	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
20	206	402,861	62.69	50,096	7,956,128	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
21	207	471,557	73.38	58,639	8,427,665	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
22	208	345,667	53.79	42,984	8,773,352	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
23	209	345,667	53.79	42,984	9,119,019	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
24	210	475,477	73.99	59,126	9,594,496	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
25	211	204,868	31.88	25,476	9,799,364	6,426	12.44%	VIS
26	212	517,762	80.57	64,384	10,317,126	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
27	213	189,188	29.44	23,526	10,506,314	6,426	12.44%	VIS
28	214	517,762	80.57	64,384	11,024,076	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
29	215	204,868	31.88	25,476	11,228,944	6,426	12.44%	VIS
30	301	475,477	73.99	59,126	11,704,421	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
31	302	345,667	53.79	42,984	12,050,088	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
32	303	345,667	53.79	42,984	12,395,755	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
33	304	471,557	73.38	58,639	12,867,312	6,426	12.44%	NO VIP/VIS



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A250153506CEE

8 DE ENERO DE 2025 HORA 11:22:44

AA25015350

PÁGINA: 1 DE 3

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE Y CUENTA CON UN CODIGO DE VERIFICACION QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FACIL, RAPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/

CERTIFICADO DE INSCRIPCION Y CLASIFICACION REGISTRO UNICO DE PROPONENTES

CERTIFICA:

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 6.1 DE LA LEY 1150 DE 2007, REGLAMENTADA POR DECRETO 1082 DE 2015, CON BASE EN LA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL INSCRITO Y POR LAS ENTIDADES ESTATALES.

CERTIFICA:

IDENTIFICACION

QUE: IKONSTRUIR S A S

NIT: 900928512 8

NUMERO DEL PROPONENTE EN LA CAMARA DE COMERCIO: 00073849

CERTIFICA:

INSCRIPCION Y RENOVACION

FECHA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LOS PROPONENTES: 2023/12/19

FECHA DE ULTIMA RENOVACION EN EL REGISTRO DE LOS PROPONENTES: 2024/04/26

CERTIFICA:

CONSTITUCION Y REPRESENTACION LEGAL

PERSONAS JURIDICAS INSCRITAS EN EL REGISTRO MERCANTIL O EN EL REGISTRO DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO.

INFORMACION CONSTITUCION.

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 18 DE ENERO DE 2016, INSCRITA EL 23 DE ENERO DE 2016 BAJO EL NUMERO 02055203 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA IKONSTRUIR S A S.

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

REPRESENTACION LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRÁ UN GERENTE DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS. LA ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE LA SOCIEDAD ESTARÁ A CARGO DEL GERENTE, QUIEN SERÁ EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, GESTOR Y EJECUTOR DE LOS NEGOCIOS Y ASUNTOS SOCIALES. TODOS LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD, QUEDAN BAJO LA SUBORDINACIÓN DEL GERENTE. EL GERENTE TENDRÁ UN (1) SUPLENTE, QUIEN LO REEMPLAZARÁ EN SUS FALTAS TEMPORALES O ABSOLUTAS, QUIEN SERÁ NOMBRADO POR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS. EL GERENTE Y SU RESPECTIVO SUPLENTE PODRÁN SER PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, ACCIONISTAS O NO, DESIGNADOS PARA UN TÉRMINO DE UN (1) AÑO.
 ** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 18 DE ENERO DE 2016, INSCRITA EL 23 DE ENERO DE 2016 BAJO EL NUMERO 02055203 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	
HERNANDEZ PARAMO ALEJANDRO	C.C. 000000080424548
SUPLENTE DEL GERENTE	
MATEUS RAMIREZ LUIS FELIPE	C.C. 000000079568552

FACULTADES:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: SON FUNCIONES DEL GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD LAS SIGUIENTES: (A) EJERCER LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD; (B) SUSCRIBIR LOS CONTRATOS QUE CELEBRE LA COMPAÑÍA. (C) EJECUTAR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS Y DE LA JUNTA DIRECTIVA, Y OBSERVAR LAS INSTRUCCIONES QUE ÉSTAS LE IMPARTAN; (D) NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE A LOS EMPLEADOS CUYO NOMBRAMIENTO NO DEPENDA DIRECTAMENTE DE LA ASAMBLEA O DE LA JUNTA DIRECTIVA Y ESCOGER LIBREMENTE AL PERSONAL DE TRABAJADORES, DETERMINAR SU NÚMERO, OCUPACIÓN, REMUNERACIÓN, ETC., DE ACUERDO A LOS LINEAMIENTOS QUE PARA ELLO DE LA JUNTA DIRECTIVA; (E) EJERCER LA ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE LA SOCIEDAD COMO PROMOTOR, GESTOR Y EJECUTOR DE LOS NEGOCIOS SOCIALES Y VIGILAR AL PERSONAL Y LAS ACTIVIDADES INTERNAS DE LA COMPAÑÍA; (F) EJECUTAR TODOS LOS ACTOS U OPERACIONES Y CELEBRAR LOS NEGOCIOS Y/O CONTRATOS QUE TIENDAN A LA REALIZACIÓN DEL OBJETO SOCIAL, SOMETIENDO PREVIAMENTE A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS O A LA JUNTA DIRECTIVA AQUELLOS NEGOCIOS EN QUE UNO DE ESTOS ÓRGANOS DEBA INTERVENIR POR RAZÓN DE LA NATURALEZA O LA CUANTÍA DE LA OPERACIÓN, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN ESTOS ESTATUTOS; (G) AUTORIZAR CON SU FIRMA TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS QUE DEBAN OTORGARSE EN DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES O EN INTERÉS DE LA SOCIEDAD; (H) PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA, CONSTITUIR LOS APODERADOS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES QUE, OBRANDO BAJO SUS ÓRDENES, JUZGUE NECESARIOS PARA LA ADECUADA REPRESENTACIÓN DE LA COMPAÑÍA; DELEGAR EN ELLOS LAS FACULTADES QUE ESTIME CONVENIENTES, DE AQUELLAS QUE FUEREN DELEGABLES, REVOCAR PODERES Y SUSTITUCIONES; (I) TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE RECLAME LA CONSERVACIÓN DE LOS BIENES SOCIALES VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACIÓN E IMPARTIRLES LAS ÓRDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJA LA BUENA MARCHA; (J) PRESENTAR A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS EN SUS REUNIONES ORDINARIAS, UN INVENTARIO Y UN BALANCE DE FIN DE EJERCICIO, JUNTO CON UN INFORME ESCRITO SOBRE LA SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD, UN DETALLE COMPLETO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, UN PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES, SI LAS HUBIERA Y, EN GENERAL, TODA LA DOCUMENTACIÓN QUE LE EXIJA LA LEY EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR. ESTE INFORMA DEBERÁ SER

245

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A250153506CEE

8 DE ENERO DE 2025 HORA 11:22:44

AA25015350

PÁGINA: 2 DE 3

* * * * *

PREVIAMENTE APROBADO POR LA JUNTA DIRECTIVA. (K) CONVOCAR A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS Y A LA JUNTA DIRECTIVA, EN LOS CASOS PREVISTOS EN ESTOS ESTATUTOS, O CUANDO LO JUZGUE CONVENIENTE O NECESARIO; (L) CUMPLIR LAS ÓRDENES E INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTAN LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS O LA JUNTA DIRECTIVA Y, EN PARTICULAR, SOLICITAR LAS AUTORIZACIONES PARA LA CELEBRACIÓN DE NEGOCIOS QUE DEBE APROBAR PREVIAMENTE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS O LA JUNTA DIRECTIVA, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LOS PRESENTE ESTATUTOS; (M) CUMPLIR Y HACER QUE SE CUMPLAN OPORTUNAMENTE TODOS LOS REQUISITOS O EXIGENCIAS LEGALES QUE SE RELACIONAN CON EL FUNCIONAMIENTO Y LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD. (N) ADQUIRIR, DISPONER O GRAVAR LOS ACTIVOS DE LA SOCIEDAD O CELEBRAR CUALQUIER ACTO, CONTRATO U OPERACIÓN QUE COMPROMETA A LA SOCIEDAD; SI CUALQUIERA DE LOS ACTOS MENCIONADOS TIENE UNA CUANTÍA QUE SUPERE TRESCIENTOS (300) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES EN UN ACTO O EN VARIOS ACTOS CON EL MISMO OBJETO DENTRO DEL MISMO AÑO, EL GERENTE DEBERÁ OBTENER LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA JUNTA DIRECTIVA; (O) CONSTITUIR SOCIEDADES SUBSIDIARIAS, PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS; (P) PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA, CONCILIAR O TRANSIGIR CUALQUIER ASPECTO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN SIEMPRE QUE TAL CONCILIACIÓN O TRANSACCIÓN IMPLIQUE UNA MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE CONCESIÓN O IMPACTE LAS CONDICIONES DE LOS DOCUMENTOS QUE INSTRUMENTEN EL CIERRE FINANCIERO DEL PROYECTO. SI LA CORRESPONDIENTE CONCILIACIÓN O TRANSACCIÓN NO IMPLICA UNA MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE CONCESIÓN NO REQUERIRÁ AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA JUNTA DIRECTIVA; (Q) PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA, INICIAR PROCEDIMIENTOS ARBITRALES CONTRA CUALQUIER TERCERO; Y (R) LAS DEMÁS QUE LE CONFIEREN LOS ESTATUTOS Y LAS LEYES, LAS QUE LE SEAN DELEGADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS O POR LA JUNTA DIRECTIVA, Y TODAS AQUELLAS QUE POR LA NATURALEZA DE SU CARGO LE CORRESPONDEN. SE ENTENDERÁ QUE EL GERENTE PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD, DE ACUERDO CON LAS REGLAS QUE PARA TAL EFECTO SE HAN CONSAGRADO EN LOS PRESENTES ESTATUTOS HASTA EL EQUIVALENTE DEL CITADO MONTO. EL GERENTE SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS O LA JUNTA DIRECTIVA. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, DENTRO DE LOS LÍMITES SEÑALADOS POR LOS ESTATUTOS.

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL REGISTRO MERCANTIL O DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO

CERTIFICA:

DOMICILIO

DIRECCION DEL DOMICILIO PRINCIPAL
CL 100 NO. 8 A 49 TO B OF 910
MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
BARRIO: CHICO
TELEFONO 1: 6016112922
CORREO ELECTRONICO: IKONSTRUIR@GMAIL.COM
A.A.: 0

DIRECCION PARA NOTIFICACION JUDICIAL
CL 100 NO. 8 A 49 TO B OF 910
MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
BARRIO: CHICO
TELEFONO 1: 6016112922
CORREO ELECTRONICO: IKONSTRUIR@GMAIL.COM
A.A.: 0

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL REGISTRO
MERCANTIL O DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO

CERTIFICA:

CLASIFICACION POR TAMAÑO DE LA EMPRESA

QUE EL INSCRITO SE CLASIFICO COMO:

GRAN EMPRESA

CERTIFICA:

INFORMACION FINANCIERA

QUE EN RELACIÓN A SU INFORMACIÓN FINANCIERA EL PROPONENTE REPORTÓ:

FECHA DE CORTE DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA: 31/12/2023

ACTIVO CORRIENTE:	\$34.664.350.960,00
ACTIVO TOTAL:	\$89.116.627.450,00
PASIVO CORRIENTE:	\$4.074.961.903,00
PASIVO TOTAL:	\$78.900.756.799,00
PATRIMONIO:	\$10.215.870.651,00
UTILIDAD/PERDIDA OPERACIONAL:	\$2.575.343.938,00
GASTOS DE INTERESES:	\$1.441.004.488,00

ESTA INFORMACION FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA
CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

CERTIFICA:

CAPACIDAD FINANCIERA

QUE EN RELACIÓN A LOS INDICADORES DE LA CAPACIDAD FINANCIERA EL
PROPONENTE REPORTÓ CON CORTE A 31/12/2023:

INDICE DE LIQUIDEZ:	8,50
INDICE DE ENDEUDAMIENTO:	0,88
RAZON DE COBERTURA DE INTERESES:	1,78



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A250153506CEE

8 DE ENERO DE 2025 HORA 11:22:44

AA25015350

PÁGINA: 3 DE 3

ESTA INFORMACIÓN FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

CERTIFICA:
CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

QUE EN RELACIÓN A LOS INDICADORES DE LA CAPACIDAD ORGANIZACIONAL EL PROPONENTE REPORTÓ CON CORTE A 31/12/2023:

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO: 0,25
RENTABILIDAD DEL ACTIVO: 0,02

ESTA INFORMACIÓN FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

CERTIFICA:
CLASIFICACION

QUE EN RELACION A LOS BIENES, OBRAS Y SERVICIOS QUE OFRECERA A LAS ENTIDADES ESTATALES, IDENTIFICADOS CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS EN EL TERCER NIVEL (CLASE), EL PROPONENTE REPORTO:

SEGM	FAMI	CLAS	PROD	DESCRIPCION
72	11	11	00	SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES MULTI FAMILIARES
80	13	16	00	VENTAS DE PROPIEDADES Y EDIFICIOS

CERTIFICA:
EXPERIENCIA

QUE EN RELACION A LOS CONTRATOS EJECUTADOS EL PROPONENTE REPORTO:

NUMERO CONSECUTIVO DEL REPORTE DEL CONTRATO EJECUTADO: 1

CONTRATO CELEBRADO POR:
PROPONENTE

NOMBRE DEL CONTRATISTA: IKONSTRUIR S A S

NOMBRE DEL CONTRATANTE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A

VALOR DEL CONTRATO EJECUTADO EXPRESADO EN SMMLV: 29.559,80

CONTRATO EJECUTADO IDENTIFICADO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS EN EL TERCER NIVEL:

SEGM	FAMI	CLAS	PROD	SEGM	FAMI	CLAS	PROD
72	11	11	00	80	13	16	00

ESTA INFORMACIÓN FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

*****LA ANTERIOR INFORMACION CERTIFICADA YA SE ENCUENTRA EN FIRME*****
CERTIFICA:

QUE EL DIA 19 DEL MES DE DICIEMBRE DE 2023 EL PROPONENTE INSCRIBIO EL REGISTRO UNICO DE PROPONENTES BAJO EL NUMERO 00830780 DEL LIBRO PRIMERO DE LOS PROPONENTES, QUE ESTA INSCRIPCION SE PUBLICO EN EL REGISTRO UNICO EMPRESARIAL Y SOCIAL (RUES) EL DIA 19 DEL MES DE DICIEMBRE DE 2023.

QUE EL DIA 26 DEL MES DE ABRIL DE 2024 EL PROPONENTE RENOVO EL REGISTRO UNICO DE PROPONENTES BAJO EL NUMERO 00846312 DEL LIBRO PRIMERO DE LOS PROPONENTES, QUE ESTA INSCRIPCION SE PUBLICO EN EL REGISTRO UNICO EMPRESARIAL Y SOCIAL (RUES) EL DIA 26 DEL MES DE ABRIL DE 2024.

LA INFORMACION RELACIONADA CON LA INSCRIPCION AQUI CERTIFICADA, QUEDO EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE PUBLICACION (ARTICULO 6.3 DE LA LEY 1150 DE 2007).

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA,
VALOR : \$ 72,000

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.


CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

247

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE MANEJO	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 30/11/2024
		CÓDIGO PM05-F0121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Otros miles COP-

Decreto 2196 de 2016, Artículo 1. literal c) y Artículo 7. literal c) y Decreto 19 de 2011, artículo 186 literal c)

1. Fecha elaboración 30/11/2024	2. Solicitante IKONSTRUIR SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda INDIA 167 (conjunto residencial Ikona 167) (etapa 4 - torre 4)		
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) por m² sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega
Valor máximo	517,762	80.57	6,426	295.66		
Valor mínimo	189,188	29.44	6,426	108.11		2026
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		35		0	
8. Observación:	9. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega \$ 1,750,000 NO VIRVIS 144					

Alfonso Hernández
10. Firma del Solicitante

11. Validación	SI
----------------	----

Totales		179	\$ 68.388.029	10.442.76 m²	\$ 8.505.934	12.44%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
34	305	402,861	62.69	50,096	13,270,173	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
35	306	402,861	62.69	50,096	13,073,034	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
36	307	471,557	73.38	58,639	14,144,591	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
37	308	345,667	53.79	42,984	14,490,258	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
38	309	345,667	53.79	42,984	14,835,925	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
39	310	475,477	73.99	59,126	15,311,402	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
40	311	204,868	31.88	25,476	15,516,270	6,426	12.44%	VIS
41	312	517,762	80.57	64,384	16,034,032	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
42	313	189,188	29.44	23,526	16,223,220	6,426	12.44%	VIS
43	314	517,762	80.57	64,384	16,740,982	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
44	315	204,868	31.88	25,476	16,945,850	6,426	12.44%	VIS
45	401	475,477	73.99	59,126	17,421,327	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
46	402	345,667	53.79	42,984	17,786,994	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
47	403	345,667	53.79	42,984	18,112,661	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
48	404	471,557	73.38	58,639	18,584,218	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
49	405	402,861	62.69	50,096	18,987,079	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
50	406	402,861	62.69	50,096	19,389,940	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
51	407	471,557	73.38	58,639	19,861,497	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
52	408	345,667	53.79	42,984	20,207,164	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
53	409	345,667	53.79	42,984	20,552,831	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
54	410	475,477	73.99	59,126	21,026,308	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
55	411	204,868	31.88	25,476	21,233,176	6,426	12.44%	VIS
56	412	517,762	80.57	64,384	21,750,938	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
57	413	189,188	29.44	23,526	21,940,126	6,426	12.44%	VIS
58	414	517,762	80.57	64,384	22,457,888	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
59	415	204,868	31.88	25,476	22,662,756	6,426	12.44%	VIS
60	501	475,477	73.99	59,126	23,138,233	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
61	502	345,667	53.79	42,984	23,483,900	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
62	503	345,667	53.79	42,984	23,829,567	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
63	504	471,557	73.38	58,639	24,301,124	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
64	505	402,861	62.69	50,096	24,703,985	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
65	506	402,861	62.69	50,096	25,106,846	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
66	507	471,557	73.38	58,639	25,578,403	6,426	12.44%	NO VIP/VIS



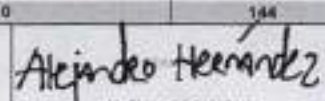
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
06/11/2024
CODIGO
PMS-FD121
VERSION
1

ANEXO DE VENTAS
-Cinco mils COP-

Decreto 1790 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 1, literal c) y Decreto 18 de 2010, artículo 195, literal c)

1. Fecha elaboración 30/09/2018	2. Solicitante: KONSTRUISAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda MONA 167 (conjunto residencial Zona 167) (etapa 4 - torre 4)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) paraje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	517,762	80.57	6,426	295,06		2026	\$ 1,750,000
Valor mínimo	189,188	29.44	6,426	109,13			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			35	0		144
9. Observación:				 10. Firma del Solicitante			
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿La Construcción se aprueba como NO VIS?	
						SI	

Totales		179	\$ 63,398,029	10,642.76 m²	\$ 8,505,934		12.44%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
57	508	345,667	53.79	42,984	25,924,070	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
58	509	345,667	53.79	42,984	26,269,737	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
59	510	475,477	73.99	59,126	26,745,214	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
70	511	204,868	31.88	25,476	26,950,082	6,426	12.44%	VIS
71	512	517,762	80.57	64,384	27,467,844	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
72	513	189,188	29.44	23,526	27,657,032	6,426	12.44%	VIS
73	514	517,762	80.57	64,384	28,174,794	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
74	515	204,868	31.88	25,476	28,379,662	6,426	12.44%	VIS
75	601	475,477	73.99	59,126	28,855,139	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
76	602	345,667	53.79	42,984	29,200,806	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
77	603	345,667	53.79	42,984	29,546,473	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
78	604	471,557	73.38	58,639	30,018,030	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
79	605	402,861	62.69	50,096	30,420,891	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
80	606	402,861	62.69	50,096	30,823,752	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
81	607	471,557	73.38	58,639	31,295,309	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
82	608	345,667	53.79	42,984	31,640,976	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
83	609	345,667	53.79	42,984	31,986,643	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
84	610	475,477	73.99	59,126	32,462,120	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
85	611	204,868	31.88	25,476	32,666,988	6,426	12.44%	VIS
86	612	517,762	80.57	64,384	33,184,750	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
87	613	189,188	29.44	23,526	33,373,938	6,426	12.44%	VIS
88	614	517,762	80.57	64,384	33,891,700	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
89	615	204,868	31.88	25,476	34,096,568	6,426	12.44%	VIS
90	701	475,477	73.99	59,126	34,572,045	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
91	702	345,667	53.79	42,984	34,917,712	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
92	703	345,667	53.79	42,984	35,263,379	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
93	704	471,557	73.38	58,639	35,734,936	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
94	705	402,861	62.69	50,096	36,137,797	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
95	706	402,861	62.69	50,096	36,540,658	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
96	707	471,557	73.38	58,639	37,012,215	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
97	708	345,667	53.79	42,984	37,357,882	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
98	709	345,667	53.79	42,984	37,703,549	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
99	710	475,477	73.99	59,126	38,179,026	6,426	12.44%	NO VIP/VIS

247

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		CÓDIGO PMS-FC-21
			VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Clase miles COP-

Decreto 2180 de 2009, Artículo 1. literal a) y Artículo 7. literal a) y Decreto 13 de 2012, artículo 105, literal a)

1. Fecha elaboración 2025-ene-15		2. Solicitante: KONSTRUIS SAS		3 Nombre del proyecto de Vivienda KONA 187 (conjunto residencial Kona 187) (página 4 - tomo 4)				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		517.762	80.57	6.426	286.86		2026	\$ 1.750.000
Valor mínimo		189.188	29.44	6.426	109.11			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		35		0		
9. Observación:							Alejandro Hernández T3. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: (Línea Continente se aparece) Sí o NO	
							SI	

Totales		178	\$ 88,398,029	10,842.76 m²	\$ 8,105,934		12.44%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
100	711	204,868	31.88	25,476	38,383,894	6,426	12.44%	VIS
101	712	517,762	80.57	64,384	38,901,656	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
102	713	189,188	29.44	23,526	39,090,844	6,426	12.44%	VIS
103	714	517,762	80.57	64,384	39,608,606	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
104	715	204,868	31.88	25,476	39,813,474	6,426	12.44%	VIS
105	801	475,477	73.99	59,126	40,288,951	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
106	802	345,667	53.79	42,984	40,634,618	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
107	803	345,667	53.79	42,984	40,980,285	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
108	804	471,557	73.38	58,639	41,451,842	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
109	805	402,861	62.69	50,096	41,854,703	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
110	806	402,861	62.69	50,096	42,257,564	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
111	807	471,557	73.38	58,639	42,729,121	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
112	808	345,667	53.79	42,984	43,074,788	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
113	809	345,667	53.79	42,984	43,420,455	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
114	810	475,477	73.99	59,126	43,895,932	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
115	811	204,868	31.88	25,476	44,100,800	6,426	12.44%	VIS
116	812	517,762	80.57	64,384	44,618,562	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
117	813	189,188	29.44	23,526	44,807,750	6,426	12.44%	VIS
118	814	517,762	80.57	64,384	45,325,512	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
119	815	204,868	31.88	25,476	45,530,380	6,426	12.44%	VIS
120	901	475,477	73.99	59,126	46,005,857	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
121	902	345,667	53.79	42,984	46,351,524	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
122	903	345,667	53.79	42,984	46,697,191	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
123	904	471,557	73.38	58,639	47,168,748	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
124	905	402,861	62.69	50,096	47,571,809	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
125	906	402,861	62.69	50,096	47,974,470	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
126	907	471,557	73.38	58,639	48,446,027	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
127	908	345,667	53.79	42,984	48,791,694	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
128	909	345,667	53.79	42,984	49,137,361	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
129	910	475,477	73.99	59,126	49,612,838	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
130	911	204,868	31.88	25,476	49,817,706	6,426	12.44%	VIS
131	912	517,762	80.57	64,384	50,335,468	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
132	913	189,188	29.44	23,526	50,524,656	6,426	12.44%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA

30/10/2024

CODIGO

PM05-FC121

VERSION

10

ANEXO DE VENTAS
-Citas miles COP-

Decreto 2180 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-10-15	2. Solicitante INSTRUIR SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda KONA 167 (conjunto residencial zona 167) (etapa 4 - torre 4)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	517,762	80.57	6,426	295.36		2026	\$ 1,750,000
Valor mínimo	189,188	29.44	6,426	106.11			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		35		0		144
9. Observación:	Alejandro Hernandez						10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Usted, como representante de la entidad, autoriza esta información?	SI

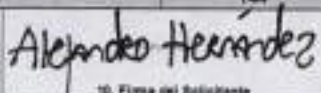
Totales		179	\$ 63,398,029	10,642.79 m²	\$ 6,426,934		12.44%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
133	914	517,762	80.57	64,384	51,042,418	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
134	915	204,868	31.88	25,476	51,247,266	6,426	12.44%	VIS
135	1001	475,477	73.99	59,126	51,722,763	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
136	1002	345,667	53.79	42,984	52,068,430	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
137	1003	345,667	53.79	42,984	52,414,097	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
138	1004	471,557	73.38	58,639	52,885,654	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
139	1005	402,861	62.69	50,096	53,288,515	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
140	1006	402,861	62.69	50,096	53,691,376	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
141	1007	471,557	73.38	58,639	54,162,933	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
142	1008	345,667	53.79	42,984	54,508,600	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
143	1009	345,667	53.79	42,984	54,854,267	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
144	1010	475,477	73.99	59,126	55,329,744	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
145	1011	204,868	31.88	25,476	55,534,612	6,426	12.44%	VIS
146	1012	517,762	80.57	64,384	56,052,374	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
147	1013	189,188	29.44	23,526	56,241,562	6,426	12.44%	VIS
148	1014	517,762	80.57	64,384	56,759,324	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
149	1015	204,868	31.88	25,476	56,964,192	6,426	12.44%	VIS
150	1101	475,477	73.99	59,126	57,439,669	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
151	1102	345,667	53.79	42,984	57,785,336	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
152	1103	345,667	53.79	42,984	58,131,003	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
153	1104	471,557	73.38	58,639	58,602,560	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
154	1105	402,861	62.69	50,096	59,005,421	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
155	1106	402,861	62.69	50,096	59,408,282	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
156	1107	471,557	73.38	58,639	59,879,839	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
157	1108	345,667	53.79	42,984	60,225,506	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
158	1109	345,667	53.79	42,984	60,571,173	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
159	1110	475,477	73.99	59,126	61,046,650	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
160	1111	204,868	31.88	25,476	61,251,518	6,426	12.44%	VIS
161	1112	517,762	80.57	64,384	61,769,280	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
162	1113	189,188	29.44	23,526	61,958,468	6,426	12.44%	VIS
163	1114	517,762	80.57	64,384	62,476,230	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
164	1115	204,868	31.88	25,476	62,681,098	6,426	12.44%	VIS
165	1201	475,477	73.99	59,126	63,156,575	6,426	12.44%	NO VIP/VIS

251

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. BOGOTÁ - COLOMBIA	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PM05-FI121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Otros miles COP-

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1 literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012 artículo 185 literal c)

1. Fecha elaboración 2024-ene-18	2. Solicitante: KONSTRUISAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda KONA 167 (conjunto residencial Kona 167) (etapa 4 - torre 4)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	\$17,762	50.67	6,468	295.86		2026	\$ 1,750,000
Valor mínimo	169,160	29.44	6,426	106.11			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		35		VG RECIPIRE	0	NO VIP/VIS
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN ☒	Indique si la Construcción se aprobó o no NO VIST SI
--	---

Totales		179	\$ 63,398,029	10,642.76 m²	\$ 8,505,934			
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
166	1202	345,667	53.79	42,984	63,502,242	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
167	1203	345,667	53.79	42,984	63,847,909	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
168	1204	471,557	73.38	58,639	64,319,466	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
169	1205	402,861	62.69	50,096	64,722,327	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
170	1206	402,861	62.69	50,096	65,125,188	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
171	1207	471,557	73.38	58,639	65,596,745	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
172	1208	345,667	53.79	42,984	65,942,412	6,426	12.44%	NO VIP/VIS
173	1209	345,667	53.79	42,984	66,288,079	6,426	12.44%	NO VIP/VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

FECHA:
11-10-2024

CÓDIGO
PM05-FO124

VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: IKONA 167 (CONJUNTO RESIDENCIAL IKONA 167) (ETAPÁ 4- TORRE 4)
ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 179
DIRECCIÓN: CALLE 167D N 8-45 Y CALLE 167D NO 8-53 INT 2
CONSTRUCTORA: IKONSTRUIR SAS
FECHA (dd-mm-aa): 01 de Enero de 2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto apta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos:

☐ SI ☒ NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

☐ SI ☒ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L_{eq}) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

☐ SI ☒ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encarecimiento en suelo urbano y de expansión"?

☐ SI ☒ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

Seleccione de que tipos:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

☐

* Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto

☐

* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

☐

* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo

☐

* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, Pintura Brillo: <100 g/L, Pintura Brillo Alto: < 120 g/L.

☐

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concreto

☐

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales

☐

* Materiales que cumplan con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.

☐

* Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GR+, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

☐

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACIÓN PROFUNDA CON PILOTES PREEXCAVACIÓN Y VIGAS DE AMARRE

2.8. PILOTES

☒ SI

☐ NO

Tipo de pilote utilizado:

PILOTES PRE EXCAVADO

SISTEMA INDUSTRIALIZADO DE MUROS Y PLACAS EN CONCRETO FUNDIDOS IN SITU, PLATAFORMAS EN CONCRETO CON SISTEMA CONSTRUCTIVO CONVENCIONAL

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☒ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

REVESTIMIENTO EN LADRILLO PRENSADO LIVIANO PARA ALGUNOS MUROS DE FACHADA

2.10.2. BLOQUE ☒ SI ☐ NO Tipo de bloques y localización:

BLOQUES PARA ALGUNOS MUROS INTERIORES NO ESTRUCTURALES Y DUCTOS

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☐ SI ☒ NO Tipo de divisiones y localización:

2.11. PAÑETES

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

PAÑETES SOBRE MUROS NO ESTRUCTURALES. NO SE PROYECTA PAÑETE EN NINGUN MURO ESTRUCTURAL

GRANIPLAST SOBRE CONCRETO LOCALIZADO EN FACHADA Y PUNTOS FUOS

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO ☒ SI ☐ NO LAMINA COLD ROLLED ☐ SI ☐ NO
P.V.C. ☐ SI ☐ NO OTRA ☐ SI ☒ NO

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

MATERIAL ALUMINIO

Espesor del vidrio: ESPESOR DE VIDRIO 4MM

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

MUROS EN CON RECUBRIMIENTO EN GRANIPLAST Y MURO EN LADRILLO PRENSADO A LA VISTA

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISO CERAMICO O SIMILAR

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde ☐ SI ☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

16%

EN CONCRETO CON MANTO BICAPA Y EN AREA TRANSITABLE ACABADO CERAMICO

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO A LA VISTA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

EN MAMOSTERIAL Y COLD ROLLED

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO REFORZADO Y ENTERRADO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLEUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

☒ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los mariposeros de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI ☒ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	☒ SI	☐ NO	Características:
3.2. VIDEO CAMARAS	☒ SI	☐ NO	POR CADA TORRE 2
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☒ SI	☐ NO	PUERTAS VEHICULARES PARA TODO EL CONJUNTO
3.4. PARQUE INFANTIL	☒ SI	☐ NO	PARA TODO EL CONJUNTO
3.5. SALÓN COMUNAL	☒ SI	☐ NO	CON ACABADOS PARA TODO EL CONJUNTO
3.6. GIMNASIO	☒ SI	☐ NO	CON ACABADOS PARA TODO EL CONJUNTO
3.7. SAUNA	☒ SI	☐ NO	N/A
3.8. TURCOS	☒ SI	☐ NO	CON ACABADOS PARA TODO EL CONJUNTO
3.9. PISCINA	☒ SI	☐ NO	CON ACABADOS PARA TODO EL CONJUNTO
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☒ SI	☐ NO	SE PARA TODO EL CONJUNTO)
3.11. PARQUEO VISITANTES	☒ SI	☐ NO	SE PARA TODO EL CONJUNTO)
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☒ SI	☐ NO	PARCIAL PARA TODO EL CONJUNTO)
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☒ SI	☐ NO	DE ACUERDO AL PROYECTO SERIE 3 (PARA TODO EL PROYECTO)

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y la norma que lo modifique o sustituya ☒ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En las muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmisión térmica menor o igual a 2.5 W/m²*K? ☒ SI ☐ NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? ☒ SI ☐ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☒ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
EN AGLOMERADO

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☒ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
MARCOS AGLOMERADOS Y PUERTAS ENTAMBORADAS

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
MARCOS AGLOMERADOS Y PUERTAS ENTAMBORADAS

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES	PISO FLOTANTE
4.5.2. HALLS	PISO FLOTANTE
4.5.3. HABITACIONES	PISO FLOTANTE
4.5.4. COCINAS	PISO FLOTANTE
4.5.5. PATIOS	BALDOSA-TABLON

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
GRANIPLAST SOBRE CONCRETO LOCALIZADO EN FACHADA Y PUNTOS FIJOS Y LADRILLO A LA VISTA

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	MUROS EN CONCRETO Y ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CON PINTURA
4.7.2. HABITACIONES	MUROS EN CONCRETO Y ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CON PINTURA
4.7.3. COCINAS	MUROS EN CONCRETO Y ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CON PINTURA
4.7.4. PATIOS	MUROS EN GRANIPLAST EN EL EXTERIOR AL INTERIOR MUROS EN CONCRETO Y ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CON PINTURA

4.8. COCINAS Características:

4.8.1. HORNO	☒ SI ☐ NO	A GAS O ELECTRICO SEGÚN DISEÑO
4.8.2. ESTUFA	☒ SI ☐ NO	A GAS O ELECTRICO SEGÚN DISEÑO
4.8.3. MUEBLE	☒ SI ☐ NO	MUEBLE AGLOMERADO
4.8.4. MESÓN	☒ SI ☐ NO	QUARTZTONE PARA COCINA Y GRANITO O MARMOL PARA BAÑOS O SIMILAR
4.8.5. CALENTADOR	☒ SI ☐ NO	A GAS O ELECTRICO
4.8.6. LAVADERO	☒ SI ☐ NO	PLASTICO TIPO FLAUTA O SIMILAR
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	☐ SI ☒ NO	

4.5. BAÑOS

4.5.1. MUEBLE	☒ SI	☐ NO
4.5.2. ENCHAFE PISO	☒ SI	☐ NO
4.5.3. ENCHAFE PARED	☒ SI	☐ NO
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	☒ SI	☐ NO
4.5.5. ESPEJO	☒ SI	☐ NO
4.5.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.5.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.5.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.5.9. DUCHA AHORRADORA	☒ SI	☐ NO

Características:

AGLOMERADO Y GRANITO O MÁRMOL O SIMILAR	
PISO CERAMICO	
DUCHA CERAMICA O PORCELANATO Y EL RESTO ESTUCADO Y PINTADO	
EN VIDRO TEMPLADO	
ESPEJO CON ESPESOR DE 4MM EN CRISTAL	
Detalle del consumo Litros por Descarga:	6 LITROS POR DESCARGA
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	

4.10. ILUMINACIÓN

4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☒ SI	☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO

Características:

Temporizador	☒ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO
Temporizador	☒ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO
Temporizador	☒ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETEPLAP para los espacios regularmente ocupados)

☒ SI ☐ NO

4.11.1. HABITACION	☒ SI	☐ NO
4.11.2. ESTUDIO	☒ SI	☐ NO
4.11.3. ZONA SOCIAL	☒ SI	☐ NO

Características:

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.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe deterioramiento de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonerará 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.

Alejandro Hernández

Firma representante legal o persona natural

ARQ. JUANA SANZ MONTANO

Acto Administrativo No. 1001-3-23-107411001-1-23-0222

Expedida: 17-ene-2023 - Ejecutoriada: 25-ene-2023 - Vigencia: 28-oct-2027

FECHA DE EXPEDICIÓN 21 JUN 2023 FECHA DE EJECUCIÓN 31 JUN 2023

11001-3-23-0332

FECHA DE EMISIÓN:

17 mar 2023

CHAS. F. GRIFFIN

17. mai - 2022

CATEGORIA III

EATING

1

Le Centre Urbain No. 3 de Région Q.C. (SUJ. ABAS BASC MONTAGNE) en vertu de la loi fédérale de la Loi sur l'accès à l'information, a communiqué les documents suivants en vertu de la Loi sur l'accès à l'information, le 27 mai 2003, aux termes de la Loi sur l'accès à l'information, et de la Loi sur l'accès à l'information, le 27 mai 2003.

RESUMEN
Se reportan los resultados de un estudio de caso-control sobre la asociación entre el consumo de alcohol y la incidencia de cáncer de colon en la población de la ciudad de Bogotá, Colombia. Se incluyeron 100 sujetos con diagnóstico de cáncer de colon y 100 sujetos sin diagnóstico de cáncer de colon. Se realizó un cuestionario sobre el consumo de alcohol y otros factores de riesgo. Se encontró una asociación significativa entre el consumo de alcohol y la incidencia de cáncer de colon (OR = 2.5, IC 95% = 1.2-5.0).

1. MARCO NORMATIVO

1.1 FDT-UPZ	1.2 AREA ACTIVIDAD		1.3 ZONA	1.4 USOS-VI	1.5 EDIFICIO-F
1.2.1 FDT-UPZ	1.2.2 AREA ACTIVIDAD		1.2.3 ZONA	1.2.4 USOS-VI	1.2.5 EDIFICIO-F
1.2.6 FDT-UPZ	1.2.7 AREA ACTIVIDAD		1.2.8 ZONA	1.2.9 USOS-VI	1.2.10 EDIFICIO-F
1.2.11 FDT-UPZ	1.2.12 AREA ACTIVIDAD		1.2.13 ZONA	1.2.14 USOS-VI	1.2.15 EDIFICIO-F
1.2.16 FDT-UPZ	1.2.17 AREA ACTIVIDAD		1.2.18 ZONA	1.2.19 USOS-VI	1.2.20 EDIFICIO-F
1.2.21 FDT-UPZ	1.2.22 AREA ACTIVIDAD		1.2.23 ZONA	1.2.24 USOS-VI	1.2.25 EDIFICIO-F
1.2.26 FDT-UPZ	1.2.27 AREA ACTIVIDAD		1.2.28 ZONA	1.2.29 USOS-VI	1.2.30 EDIFICIO-F
1.2.31 FDT-UPZ	1.2.32 AREA ACTIVIDAD		1.2.33 ZONA	1.2.34 USOS-VI	1.2.35 EDIFICIO-F
1.2.36 FDT-UPZ	1.2.37 AREA ACTIVIDAD		1.2.38 ZONA	1.2.39 USOS-VI	1.2.40 EDIFICIO-F
1.2.41 FDT-UPZ	1.2.42 AREA ACTIVIDAD		1.2.43 ZONA	1.2.44 USOS-VI	1.2.45 EDIFICIO-F
1.2.46 FDT-UPZ	1.2.47 AREA ACTIVIDAD		1.2.48 ZONA	1.2.49 USOS-VI	1.2.50 EDIFICIO-F
1.2.51 FDT-UPZ	1.2.52 AREA ACTIVIDAD		1.2.53 ZONA	1.2.54 USOS-VI	1.2.55 EDIFICIO-F
1.2.56 FDT-UPZ	1.2.57 AREA ACTIVIDAD		1.2.58 ZONA	1.2.59 USOS-VI	1.2.60 EDIFICIO-F
1.2.61 FDT-UPZ	1.2.62 AREA ACTIVIDAD		1.2.63 ZONA	1.2.64 USOS-VI	1.2.65 EDIFICIO-F
1.2.66 FDT-UPZ	1.2.67 AREA ACTIVIDAD		1.2.68 ZONA	1.2.69 USOS-VI	1.2.70 EDIFICIO-F
1.2.71 FDT-UPZ	1.2.72 AREA ACTIVIDAD		1.2.73 ZONA	1.2.74 USOS-VI	1.2.75 EDIFICIO-F
1.2.76 FDT-UPZ	1.2.77 AREA ACTIVIDAD		1.2.78 ZONA	1.2.79 USOS-VI	1.2.80 EDIFICIO-F
1.2.81 FDT-UPZ	1.2.82 AREA ACTIVIDAD		1.2.83 ZONA	1.2.84 USOS-VI	1.2.85 EDIFICIO-F
1.2.86 FDT-UPZ	1.2.87 AREA ACTIVIDAD		1.2.88 ZONA	1.2.89 USOS-VI	1.2.90 EDIFICIO-F
1.2.91 FDT-UPZ	1.2.92 AREA ACTIVIDAD		1.2.93 ZONA	1.2.94 USOS-VI	1.2.95 EDIFICIO-F
1.2.96 FDT-UPZ	1.2.97 AREA ACTIVIDAD		1.2.98 ZONA	1.2.99 USOS-VI	1.2.100 EDIFICIO-F
1.2.101 FDT-UPZ	1.2.102 AREA ACTIVIDAD		1.2.103 ZONA	1.2.104 USOS-VI	1.2.105 EDIFICIO-F
1.2.106 FDT-UPZ	1.2.107 AREA ACTIVIDAD		1.2.108 ZONA	1.2.109 USOS-VI	1.2.110 EDIFICIO-F
1.2.111 FDT-UPZ	1.2.112 AREA ACTIVIDAD		1.2.113 ZONA	1.2.114 USOS-VI	1.2.115 EDIFICIO-F
1.2.116 FDT-UPZ	1.2.117 AREA ACTIVIDAD		1.2.118 ZONA	1.2.119 USOS-VI	1.2.120 EDIFICIO-F
1.2.121 FDT-UPZ	1.2.122 AREA ACTIVIDAD		1.2.123 ZONA	1.2.124 USOS-VI	1.2.125 EDIFICIO-F
1.2.126 FDT-UPZ	1.2.127 AREA ACTIVIDAD		1.2.128 ZONA	1.2.129 USOS-VI	1.2.130 EDIFICIO-F
1.2.131 FDT-UPZ	1.2.132 AREA ACTIVIDAD		1.2.133 ZONA	1.2.134 USOS-VI	1.2.135 EDIFICIO-F
1.2.136 FDT-UPZ	1.2.137 AREA ACTIVIDAD		1.2.138 ZONA	1.2.139 USOS-VI	1.2.140 EDIFICIO-F
1.2.141 FDT-UPZ	1.2.142 AREA ACTIVIDAD		1.2.143 ZONA	1.2.144 USOS-VI	1.2.145 EDIFICIO-F
1.2.146 FDT-UPZ	1.2.147 AREA ACTIVIDAD		1.2.148 ZONA	1.2.149 USOS-VI	1.2.150 EDIFICIO-F
1.2.151 FDT-UPZ	1.2.152 AREA ACTIVIDAD		1.2.153 ZONA	1.2.154 USOS-VI	1.2.155 EDIFICIO-F
1.2.156 FDT-UPZ	1.2.157 AREA ACTIVIDAD		1.2.158 ZONA	1.2.159 USOS-VI	1.2.160 EDIFICIO-F
1.2.161 FDT-UPZ	1.2.162 AREA ACTIVIDAD		1.2.163 ZONA	1.2.164 USOS-VI	1.2.165 EDIFICIO-F
1.2.166 FDT-UPZ	1.2.167 AREA ACTIVIDAD		1.2.168 ZONA	1.2.169 USOS-VI	1.2.170 EDIFICIO-F
1.2.171 FDT-UPZ	1.2.172 AREA ACTIVIDAD		1.2.173 ZONA	1.2.174 USOS-VI	1.2.175 EDIFICIO-F
1.2.176 FDT-UPZ	1.2.177 AREA ACTIVIDAD		1.2.178 ZONA	1.2.179 USOS-VI	1.2.180 EDIFICIO-F
1.2.181 FDT-UPZ	1.2.182 AREA ACTIVIDAD		1.2.183 ZONA	1.2.184 USOS-VI	1.2.185 EDIFICIO-F
1.2.186 FDT-UPZ	1.2.187 AREA ACTIVIDAD		1.2.188 ZONA	1.2.189 USOS-VI	1.2.190 EDIFICIO-F
1.2.191 FDT-UPZ	1.2.192 AREA ACTIVIDAD		1.2.193 ZONA	1.2.194 USOS-VI	1.2.195 EDIFICIO-F
1.2.196 FDT-UPZ	1.2.197 AREA ACTIVIDAD		1.2.198 ZONA	1.2.199 USOS-VI	1.2.200 EDIFICIO-F
1.2.201 FDT-UPZ	1.2.202 AREA ACTIVIDAD		1.2.203 ZONA	1.2.204 USOS-VI	1.2.205 EDIFICIO-F
1.2.206 FDT-UPZ	1.2.207 AREA ACTIVIDAD		1.2.208 ZONA	1.2.209 USOS-VI	1.2.210 EDIFICIO-F
1.2.211 FDT-UPZ	1.2.212 AREA ACTIVIDAD		1.2.213 ZONA	1.2.214 USOS-VI	1.2.215 EDIFICIO-F
1.2.216 FDT-UPZ	1.2.217 AREA ACTIVIDAD		1.2.218 ZONA	1.2.219 USOS-VI	1.2.220 EDIFICIO-F
1.2.221 FDT-UPZ	1.2.222 AREA ACTIVIDAD		1.2.223 ZONA	1.2.224 USOS-VI	1.2.225 EDIFICIO-F
1.2.226 FDT-UPZ	1.2.227 AREA ACTIVIDAD		1.2.228 ZONA	1.2.229 USOS-VI	1.2.230 EDIFICIO-F
1.2.231 FDT-UPZ	1.2.232 AREA ACTIVIDAD		1.2.233 ZONA	1.2.234 USOS-VI	1.2.235 EDIFICIO-F
1.2.236 FDT-UPZ	1.2.237 AREA ACTIVIDAD		1.2.238 ZONA	1.2.239 USOS-VI	1.2.240 EDIFICIO-F
1.2.241 FDT-UPZ	1.2.242 AREA ACTIVIDAD		1.2.243 ZONA	1.2.244 USOS-VI	1.2.245 EDIFICIO-F
1.2.246 FDT-UPZ	1.2.247 AREA ACTIVIDAD		1.2.248 ZONA	1.2.249 USOS-VI	1.2.250 EDIFICIO-F
1.2.251 FDT-UPZ	1.2.252 AREA ACTIVIDAD		1.2.253 ZONA	1.2.254 USOS-VI	1.2.255 EDIFICIO-F
1.2.256 FDT-UPZ	1.2.257 AREA ACTIVIDAD		1.2.258 ZONA	1.2.259 USOS-VI	1.2.260 EDIFICIO-F
1.2.261 FDT-UPZ	1.2.262 AREA ACTIVIDAD		1.2.263 ZONA	1.2.264 USOS-VI	1.2.265 EDIFICIO-F
1.2.266 FDT-UPZ	1.2.267 AREA ACTIVIDAD		1.2.268 ZONA	1.2.269 USOS-VI	1.2.270 EDIFICIO-F
1.2.271 FDT-UPZ	1.2.272 AREA ACTIVIDAD		1.2.273 ZONA	1.2.274 USOS-VI	1.2.275 EDIFICIO-F
1.2.276 FDT-UPZ	1.2.277 AREA ACTIVIDAD		1.2.278 ZONA	1.2.279 USOS-VI	1.2.280 EDIFICIO-F
1.2.281 FDT-UPZ	1.2.282 AREA ACTIVIDAD		1.2.283 ZONA	1.2.284 USOS-VI	1.2.285 EDIFICIO-F
1.2.286 FDT-UPZ	1.2.287 AREA ACTIVIDAD		1.2.288 ZONA	1.2.289 USOS-VI	1.2.290 EDIFICIO-F
1.2.291 FDT-UPZ	1.2.292 AREA ACTIVIDAD		1.2.293 ZONA	1.2.294 USOS-VI	1.2.295 EDIFICIO-F
1.2.296 FDT-UPZ	1.2.297 AREA ACTIVIDAD		1.2.298 ZONA	1.2.299 USOS-VI	1.2.300 EDIFICIO-F
1.2.301 FDT-UPZ	1.2.302 AREA ACTIVIDAD		1.2.303 ZONA	1.2.304 USOS-VI	1.2.305 EDIFICIO-F
1.2.306 FDT-UPZ	1.2.307 AREA ACTIVIDAD		1.2.308 ZONA	1.2.309 USOS-VI	1.2.310 EDIFICIO-F
1.2.311 FDT-UPZ	1.2.312 AREA ACTIVIDAD		1.2.313 ZONA	1.2.314 USOS-VI	1.2.315 EDIFICIO-F
1.2.316 FDT-UPZ	1.2.317 AREA ACTIVIDAD		1.2.318 ZONA	1.2.319 USOS-VI	1.2.320 EDIFICIO-F
1.2.321 FDT-UPZ	1.2.322 AREA ACTIVIDAD		1.2.323 ZONA	1.2.324 USOS-VI	1.2.325 EDIFICIO-F
1.2.326 FDT-UPZ	1.2.327 AREA ACTIVIDAD		1.2.328 ZONA	1.2.329 USOS-VI	1.2.330 EDIFICIO-F
1.2.331 FDT-UPZ	1.2.332 AREA ACTIVIDAD		1.2.333 ZONA	1.2.334 USOS-VI	1.2.335 EDIFICIO-F
1.2.336 FDT-UPZ	1.2.337 AREA ACTIVIDAD		1.2.338 ZONA	1.2.339 USOS-VI	1.2.340 EDIFICIO-F
1.2.341 FDT-UPZ	1.2.342 AREA ACTIVIDAD		1.2.343 ZONA	1.2.344 USOS-VI	1.2.345 EDIFICIO-F
1.2.346 FDT-UPZ	1.2.347 AREA ACTIVIDAD		1.2.348 ZONA	1.2.349 USOS-VI	1.2.350 EDIFICIO-F
1.2.351 FDT-UPZ	1.2.352 AREA ACTIVIDAD		1.2.353 ZONA	1.2.354 USOS-VI	1.2.355 EDIFICIO-F
1.2.356 FDT-UPZ	1.2.357 AREA ACTIVIDAD		1.2.358 ZONA	1.2.359 USOS-VI	1.2.360 EDIFICIO-F
1.2.361 FDT-UPZ	1.2.362 AREA ACTIVIDAD		1.2.363 ZONA	1.2.364 USOS-VI	1.2.365 EDIFICIO-F
1.2.366 FDT-UPZ	1.2.367 AREA ACTIVIDAD		1.2.368 ZONA	1.2.369 USOS-VI	1.2.370 EDIFICIO-F
1.2.371 FDT-UPZ	1.2.372 AREA ACTIVIDAD		1.2.373 ZONA	1.2.374 USOS-VI	1.2.375 EDIFICIO-F
1.2.376 FDT-UPZ	1.2.377 AREA ACTIVIDAD		1.2.378 ZONA	1.2.379 USOS-VI	1.2.380 EDIFICIO-F
1.2.381 FDT-UPZ	1.2.382 AREA ACTIVIDAD		1.2.383 ZONA	1.2.384 USOS-VI	1.2.385 EDIFICIO-F
1.2.386 FDT-UPZ	1.2.387 AREA ACTIVIDAD		1.2.388 ZONA	1.2.389 USOS-VI	1.2.390 EDIFICIO-F
1.2.391 FDT-UPZ	1.2.392 AREA ACTIVIDAD		1.2.393 ZONA	1.2.394 USOS-VI	1.2.395 EDIFICIO-F
1.2.396 FDT-UPZ	1.2.397 AREA ACTIVIDAD		1.2.398 ZONA	1.2.399 USOS-VI	1.2.400 EDIFICIO-F
1.2.401 FDT-UPZ	1.2.402 AREA ACTIVIDAD		1.2.403 ZONA	1.2.404 USOS-VI	1.2.405 EDIFICIO-F
1.2.406 FDT-UPZ	1.2.407 AREA ACTIVIDAD		1.2.408 ZONA	1.2.409 USOS-VI	1.2.410 EDIFICIO-F
1.2.411 FDT-UPZ	1.2.412 AREA ACTIVIDAD		1.2.413 ZONA	1.2.414 USOS-VI	1.2.415 EDIFICIO-F
1.2.416 FDT-UPZ	1.2.417 AREA ACTIVIDAD		1.2.418 ZONA	1.2.419 USOS-VI	1.2.420 EDIFICIO-F
1.2.421 FDT-UPZ	1.2.422 AREA ACTIVIDAD		1.2.423 ZONA	1.2.424 USOS-VI	1.2.425 EDIFICIO-F
1.2.426 FDT-UPZ	1.2.427 AREA ACTIVIDAD		1.2.428 ZONA	1.2.429 USOS-VI	1.2.430 EDIFICIO-F
1.2.431 FDT-UPZ	1.2.432 AREA ACTIVIDAD		1.2.433 ZONA	1.2.434 USOS-VI	1.2.435 EDIFICIO-F
1.2.436 FDT-UPZ	1.2.437 AREA ACTIVIDAD		1.2.438 ZONA	1.2.439 USOS-VI	1.2.440 EDIFICIO-F
1.2.441 FDT-UPZ	1.2.442 AREA ACTIVIDAD		1.2.443 ZONA	1.2.444 USOS-VI	1.2.445 EDIFICIO-F
1.2.446 FDT-UPZ	1.2.447 AREA ACTIVIDAD		1.2.448 ZONA	1.2.449 USOS-VI	1.2.450 EDIFICIO-F
1.2.451 FDT-UPZ	1.2.452 AREA ACTIVIDAD		1.2.453 ZONA	1.2.454 USOS-VI	1.2.455 EDIFICIO-F
1.2.456 FDT-UPZ	1.2.457 AREA ACTIVIDAD		1.2.458 ZONA	1.2.459 USOS-VI	1.2.460 EDIFICIO-F
1.2.461 FDT-UPZ	1.2.462 AREA ACTIVIDAD		1.2.463 ZONA	1.2.464 USOS-VI	1.2.465 EDIFICIO-F
1.2.466 FDT-UPZ	1.2.467 AREA ACTIVIDAD		1.2.468 ZONA	1.2.469 USOS-VI	1.2.470 EDIFICIO-F
1.2.471 FDT-UPZ	1.2.472 AREA ACTIVIDAD		1.2.473 ZONA	1.2.474 USOS-VI	1.2.475 EDIFICIO-F
1.2.476 FDT-UPZ	1.2.477 AREA ACTIVIDAD		1.2.478 ZONA	1.2.479 USOS-VI	1.2.480 EDIFICIO-F
1.2.481 FDT-UPZ	1.2.482 AREA ACTIVIDAD		1.2.483 ZONA	1.2.484 USOS-VI	1.2.485 EDIFICIO-F
1.2.486 FDT-UPZ	1.2.487 AREA ACTIVIDAD		1.2.488 ZONA	1.2.489 USOS-VI	1.2.490 EDIFICIO-F
1.2.491 FDT-UPZ	1.2.492 AREA ACTIVIDAD		1.2.493 ZONA	1.2.494 USOS-VI	1.2.495 EDIFICIO-F
1.2.496 FDT-UPZ	1.2.497 AREA ACTIVIDAD		1.2.498 ZONA	1.2.499 USOS-VI	1.2.500 EDIFICIO-F
1.2.501 FDT-UPZ	1.2.502 AREA ACTIVIDAD		1.2.503 ZONA	1.2.504 USOS-VI	1.2.505 EDIFICIO-F
1.2.506 FDT-UPZ	1.2.507 AREA ACTIVIDAD		1.2.508 ZONA	1.2.509 USOS-VI	1.2.510 EDIFICIO-F
1.2.511 FDT-UPZ	1.2.512 AREA ACTIVIDAD		1.2.513 ZONA	1.2.514 USOS-VI	1.2.515 EDIFICIO-F
1.2.516 FDT-UPZ	1.2.517 AREA ACTIVIDAD		1.2.518 ZONA	1.2.519 USOS-VI	1.2.520 EDIFICIO-F
1.2.521 FDT-UPZ	1.2.522 AREA ACTIVIDAD		1.2.523 ZONA	1.2.524 USOS-VI	1.2.525 EDIFICIO-F
1.2.526 FDT-UPZ	1.2.527 AREA ACTIVIDAD		1.2.528 ZONA	1.2.529 USOS-VI	1.2.530 EDIFICIO-F
1.2.531 FDT-UPZ	1.2.532 AREA ACTIVIDAD		1.2.533 ZONA	1.2.534 USOS-VI	1.2.535 EDIFICIO-F
1.2.536 FDT-UPZ	1.2.537 AREA ACTIVIDAD		1.2.538 ZONA	1.2.539 USOS-VI	1.2.540 EDIFICIO-F
1.2.541 FDT-UPZ	1.2.542 AREA ACTIVIDAD		1.2.543 ZONA	1.2.544 USOS-VI	1.2.545 EDIFICIO-F
1.2.546 FDT-UPZ	1.2.547 AREA ACTIVIDAD		1.2.548 ZONA	1.2.549 USOS-VI	1.2.550 EDIFICIO-F
1.2.551 FDT-UPZ	1.2.552 AREA ACTIVIDAD		1.2.553 ZONA	1.2.554 USOS-VI	1.2.555 EDIFICIO-F
1.2.556 FDT-UPZ	1.2.557 AREA ACTIVIDAD		1.2.558 ZONA	1.2.559 USOS-VI	1.2.560 EDIFICIO-F
1.2.561 FDT-UPZ	1.2.562 AREA ACTIVIDAD		1.2.563 ZONA	1.2.564 USOS-VI	1.2.565 EDIFICIO-F
1.2.566 FDT-UPZ	1.2.567 AREA ACTIVIDAD		1.2.568 ZONA	1.2.569 USOS-VI	1.2.570 EDIFICIO-F
1.2.571 FDT-UPZ	1.2.572 AREA ACTIVIDAD		1.2.573 ZONA	1.2.574 USOS-VI	1.2.575 EDIFICIO-F
1.2.576 FDT-UPZ	1.2.577 AREA ACTIVIDAD		1.2.578 ZONA	1.2.579 USOS-VI	1.2.580 EDIFICIO-F
1.2.581 FDT-UPZ	1.2.582 AREA ACTIVIDAD		1.2.583 ZONA	1.2.584 USOS-VI	1.2.585 EDIFICIO-F
1.2.586 FDT-UPZ	1.2.587 AREA ACTIVIDAD		1.2.588 ZONA	1.2.589 USOS-VI	1.2.590 EDIFICIO-F
1.2.591 FDT-UPZ	1.2.592 AREA ACTIVIDAD		1.2.593 ZONA	1.2.594 USOS-VI	1.2.595 EDIFICIO-F
1.2.596 FDT-UPZ	1.2.597 AREA ACTIVIDAD		1.2.598 ZONA	1.2.599 USOS-VI	1.2.600 EDIFICIO-F
1.2.601 FDT-UPZ	1.2.602 AREA ACTIVIDAD		1.2.603 ZONA	1.2.604 USOS-VI	1.2.605 EDIFICIO-F
1.2.606 FDT-UPZ	1.2.607 AREA ACTIVIDAD		1.2.608 ZONA	1.2.609 USOS-VI	1.2.610 EDIFICIO-F
1.2.611 FDT-UPZ	1.2.612 AREA ACTIVIDAD		1.2.613 ZONA	1.2.614 USOS-VI	1.2.615 EDIFICIO-F
1.2.616 FDT-UPZ	1.2.617 AREA ACTIVIDAD		1.2.618 ZONA	1.2.619 USOS-VI	1.2.620 EDIFICIO-F
1.2.621 FDT-UPZ	1.2.622 AREA ACTIVIDAD		1.2.623 ZONA	1.2.624 USOS-VI	1.2.625 EDIFICIO-F
1.2.626 FDT-UPZ	1.2.627 AREA ACTIVIDAD		1.2.628 ZONA	1.2.629 USOS-VI	1.2.630 EDIFICIO-F
1.2.631 FDT-UPZ	1.2.632 AREA ACTIVIDAD		1.2.633 ZONA	1.2.634 USOS-VI	1.2.635 EDIFICIO-F
1.2.636 FDT-UPZ	1.2.637 AREA ACTIVIDAD		1.2.638 ZONA	1.2.639 USOS-VI	1.2.640 EDIFICIO-F
1.2.641 FDT-UPZ	1.2.642 AREA ACTIVIDAD		1.2.643 ZONA	1.2.644 USOS-VI	1.2.645 EDIFICIO-F
1.2.646 FDT-UPZ	1.2.647 AREA ACTIVIDAD		1.2.648 ZONA	1.2.649 USOS-VI	1.2.650 EDIFICIO-F
1.2.651 FDT-UPZ	1.2.652 AREA ACTIVIDAD		1.2.653 ZONA	1.2.654 USOS-VI	1.2.655 EDIFICIO-F
1.2.656 FDT-UPZ	1.2.657 AREA ACTIVIDAD		1.2.658 ZONA	1.2.659 USOS-VI	1.2.660 EDIFICIO-F
1.2.661 FDT-UPZ	1.2.662 AREA ACTIVIDAD		1.2.663 ZONA	1.2.664 USOS-VI	1.2.665 EDIFICIO-F
1.2.666 FDT-UPZ	1.2.667 AREA ACTIVIDAD		1.2.668 ZONA	1.2.669 USOS-VI	1.2.670 EDIFICIO-F
1.2.671 FDT-UPZ	1.2.672 AREA ACTIVIDAD		1.2.673 ZONA	1.2.674 USOS-VI	1.2.675 EDIFICIO-F
1.2.676 FDT-UPZ	1.2.677 AREA ACTIVIDAD		1.2.678 ZONA	1.2.679 USOS-VI	1.2.680 EDIFICIO-F
1.2.681 FDT-UPZ	1.2.682 AREA ACTIVIDAD		1.2.683 ZONA	1.2.684 USOS-VI	1.2.685 EDIFICIO-F
1.2.686 FDT-UPZ	1.2.687 AREA ACTIVIDAD		1.2.688 ZONA	1.2.689 USOS-VI	1.2.690 EDIFICIO-F
1.2.691 FDT-UPZ	1.2.692 AREA ACTIVIDAD		1.2.693 ZONA	1.2.694 USOS-VI	1.2.695 EDIFICIO-F
1.2.696 FDT-UPZ	1.2.697 AREA ACTIVIDAD		1.2.698 ZONA	1.2.699 USOS-VI	1.2.700 EDIFICIO-F
1.2.701 FDT-UPZ	1.2.702 AREA ACTIVIDAD		1.2.703 ZONA	1.2.704 USOS-VI	1.2.705 EDIFICIO-F
1.2.706 FDT-UPZ	1.2.707 AREA ACTIVIDAD		1.2.708 ZONA	1.2.709 USOS-VI	1.2.710 EDIFICIO-F
1.2.711 FDT-UPZ	1.2.712 AREA ACTIVIDAD		1.2.713 ZONA	1.2.714 USOS-VI	1.2.715 EDIFICIO-F
1.2.716 FDT-UPZ	1.2.717 AREA ACTIVIDAD		1.2.718 ZONA	1.2.719 USOS-VI	1.2.720 EDIFICIO-F
1.2.721 FDT-UPZ	1.2.722 AREA ACTIVIDAD		1.2.723 ZONA	1.2.724 USOS-VI	1.2.725 EDIFICIO-F
1.2.726 FDT-UPZ	1.2.727 AREA ACTIVIDAD		1.2.728 ZONA	1.2.729 USOS-VI	1.2.730 EDIFICIO-F
1.2.731 FDT-UP					

1. ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
LC 14-4-0188	28-mar-2014	24-jun-2014	28-jun-2018	13-4-1630
MLC 14-4-0190	19-mar-2017	17-oct-2017	24-jun-2018	17-3-0180
RES 15-1-3447	11-feb-2018	30-jul-2018	30-jul-2020	18-1-1600
11001-1-23-1544	16-ago-2019	30-jul-2019	30-jul-2020	18-1-1424
11001-1-23-3617	19-oct-2020	26-oct-2020	30-sep-2021	11001-1-23-0789
11001-1-21-1136	16-jun-2021	26-ago-2021	28-mar-2022	11001-1-23-3640
11001-1-23-0023	17-ene-2023	25-ene-2023	30-oct-2023	11001-1-23-1700

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS				2.2. ESTACIONAMIENTO			2.3. DEMANDA	C
DESCRIPCION USO	VIS	ESCALA	Nº UNIDADES	PRIV	VIS PUB	BICICL	2.4. ESTRATO	4
Estacione Multifamiliar	Nº	No aplica	355	128	14	0		
Station: Loteo Individual		Total despues de la intervencion:	355	128	14	0		

3. QUADRO DE ÁREAS

[illegible]

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLÚMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y ABASTECIMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
1. No. PISOS HABITABLES	12		a. TIPOLOGÍA		ASISTIDA	b. ANTEJARDIN		
2. ALTURA MAX EN METROS	35.83		B. ABASTECIMIENTO		MIS. NIVEL	GEST. ANT.		
3. SOTANOS	1		LATERAL		10.08	GEST. ANT.		
4. SEMISOTANO	1		LATERAL					
5. No. EDIFICIOS	2		POSTERIOR					
6. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR					
7. PROY. EQUIP. Y/O ESTACIÓN	No		ENTRE EDIFICACIONE		25.15			
8. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS					
9. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA							
10. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA							
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNIT. PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS			4.6 VOLADIZO		
DESTINACION			a. TIPO DE CIMENTACIÓN			0.03 MTS POR CL. 147		
ZONAS RECREATIVAS			b. TIPO DE ESTRUCTURA			NO APLICA		
SERVICIOS COMUNALES			c. METODO DE SUELO			c. RETROCESOS		
ESTACIONAM. ADICIONAL			d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES			h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
			e. ANALISIS DINAMICO			0.03		

6. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Platos Arquitectónicos (13) / Anexo Estudio de suelos (1) / Anexo Memoria de Cálculo (4) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos de Elementos No Estructurados (1) / Planos Calentadores (32)

B- PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

[illegible]

© 2007 The Authors
Journal compilation © 2007 Blackwell Publishing Ltd

La PRODUCCIÓN EDITORIAL de la revista ha sido financiada por el Ministerio de Cultura de la Nación Argentina en el período 1990-1993.

© 2015 UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID. Todos los derechos reservados. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Ed. Schooling	Vo. Bc. Engineering	Vo. Bc. Architecture	Vo. Bc. Director/Spec.	FIRM: CASADORA
-------------------	---------------------	----------------------	------------------------	----------------

ARRIVATA	P. H. V.	F. G. L.	L. S. M.	S. A. D.	R. A. V.	K. B. U.	A. P. I.	V.
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

ISSN 0013-788X/92/0005-0000\$10.00/0

Va. Bd. Architecture

No. B6 Gender Group

FIRMA CREATORA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1849.

11001-3-24-2658

28 NOV 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por el cual se concede Revalidación de Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

CONSIDERANDO

1. Que el 16 de junio de 2021, la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, expidió el acto administrativo 11001-1-21-1139 mediante el cual otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén, el cual cobró fuerza ejecutoria el 26 de octubre de 2021.
2. Que el 17 de enero de 2023, mediante Acto Administrativo 11001-1-23-0223, la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió una modificación a la Licencia de Construcción antes señalada.
3. Que el 21 de julio de 2023, mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1074, este despacho concedió una modificación a la Licencia de Construcción antes señalada.
4. Que el 06 de septiembre de 2023, mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1394, este despacho, concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción expedida mediante Acto Administrativo 11001-1-21-1139, extendiendo su vigencia hasta el 26 de octubre de 2024.
5. Que como Constructor responsable figura el Ingeniero JUAN PABLO PEREZ SERRANO, identificado con C.C. 79.963.662 y portador de la Matrícula Profesional 25202109360 CND.
6. Que el señor ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, identificado con C.C. 80.424.548, en calidad de Representante Legal de la sociedad KONSTRUIR S.A.S, identificada con Nit. 900928512-8, fideicomitente del fideicomiso denominado IKONA 167, presentó





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.653-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1849.

11001-3-24-2668

28 NOV 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO

Por el cual se concede Revalidación de Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

el 28 de octubre de 2024, mediante radicación 11001-3-24-1849, solicitud de Revalidación para la Licencia de Construcción 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021.

7. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.4.3, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021 establece que:

(...) el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutara durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces (...):

8. Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021, la solicitud de Revalidación de la Licencia cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley y el Ingeniero JUAN PABLO PEREZ SERRANO,





CURADORA URBANA 3

ARG. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1849.

11001-3-24-2668

28 NOV 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por el cual se concede Revalidación de Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

identificado con C.C. 79.983.662 y portador de la Matrícula Profesional 25202109360 CND, presentó el cuadro de áreas en donde se evidenció lo ejecutado durante la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la presente revalidación y certificó que las obras autorizadas mediante la Licencia mencionada, se encuentran ejecutadas en un avance del 50%.

9. Que según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros prevista en el mencionado artículo.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arq. JUANA SANZ MONTAÑO.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Conceder la sociedad IKONSTRUIR S.A.S, identificada con Nit. 900928512-8, fideicomitente del fideicomiso denominado IKONA 167, una nueva Licencia de Construcción para culminar las obras correspondientes y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

PARÁGRAFO. Hace parte del presente Acto Administrativo, el cuadro de áreas y la certificación expedida por el Constructor responsable, de conformidad con el artículo 29 Decreto 1783 de 2021, que modificó el Artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 2. El término de la vigencia de la nueva Licencia de Construcción que se concede por una sola vez en virtud de la Revalidación, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, es de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente Acto Administrativo.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1849.

11001-3-24-2668

28 NOV 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por el cual se concede Revalidación de Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

PARÁGRAFO. La solicitud de prórroga de la presente revalidación deberá ser solicitada a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado, conforme a lo previsto en el artículo 27 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021, por el cual se modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 3. Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable contenidas en la Licencia de Constructor otorgada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, se mantienen.

ARTÍCULO 4. El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Proyectó: JPA
Revisó: Abg/AL

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

29 NOV 2024



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 23-3-0866.

11001-3-23-1394 06 SEP. 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

**LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

CONSIDERANDO

1. Que el 16 de junio de 2021, la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, expidió el acto administrativo 11001-1-21-1139 mediante el cual otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén, el cual cobró fuerza ejecutoria el 26 de octubre de 2021.
2. Que el 17 de enero de 2023, mediante Acto Administrativo No. 11001-1-23-0223, la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió una modificación a la Licencia de Construcción antes señalada.
3. Que como Constructor responsable figura el Ingeniero JUAN PABLO PEREZ SERRANO, identificado con C.C. No. 79.983.662 y portador de la Matrícula Profesional No. 25202109360 CND.
4. Que el señor ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, identificado con C.C. No. 80.424.548, en calidad de Representante Legal de la sociedad IKONSTRUIR S.A.S, identificada con Nit. No. 900928512-8, fideicomitente del fideicomiso denominado IKONA 167, titular del acto administrativo en mención, presentó ante este despacho el 28 de agosto de 2023, mediante radicación No. 23-3-0866, solicitud de Prórroga para la Licencia de Construcción aprobada mediante el acto administrativo 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 23-3-0866

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

5. Que el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 del 26 de diciembre de 2021, establece:

"La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable".

6. Que la solicitud de Prórroga de la Licencia, cumple con los requisitos consagrados en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, por cuanto se efectuó dentro del término previsto y el Ingeniero JUAN PABLO PEREZ SERRANO, identificado con C.C. No. 79.983.662 y portador de la Matricula Profesional No. 25202109360 CND, en calidad de Constructor responsable certificó que se iniciaron las obras autorizadas mediante la citada licencia.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Conceder a la la sociedad IKONSTRUIR S.A.S, identificada con Nit. No. 900928512-8, representada legalmente por el señor ALEJANDRO HERNANDEZ PARAMO, identificado con C.C. No. 80.424.548, fideicomitente del fideicomiso denominado IKONA 167, por una sola vez, la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, la cual fue ejecutoriada el día 26 de octubre de 2021.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 23-3-0866

11001-3-23-1394 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para los predios localizados en CL 167 D 8 45 / CL 167 D 8 53 IN 2 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

PARÁGRAFO. Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de iniciación de obras presentada por el Constructor Responsable.

ARTÍCULO 2. El término de vigencia de la licencia antes citada **se extiende hasta el 26 de octubre de 2024.**

ARTÍCULO 3. Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones establecidas en la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-1139 del 16 de junio de 2021, se mantienen vigentes, junto con sus modificaciones y no son objeto de modificación mediante el presente acto.

ARTÍCULO 4. El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Ley 1437 de 2011 y contra el proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

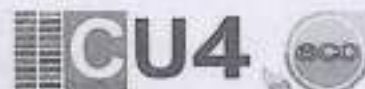
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Proyectó: JPA
Revisó: Abg. AL

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

14 SEP 2023





Curadora Urbana 4 (P)
Olga Lucía López Medina

RES 15-4-1041

27 JUL 2015

RESOLUCION No.

Fecha

Por medio de la cual se concede la Modificación del Plano Urbanístico de la **URBANIZACIÓN ARCOS 167**, ubicada en la AK 7 No. 166 - 69 IN 1 (Actual), CL 167 No. 18 - 13 (Anterior), Localidad de Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA No. 4 (P) DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. OLGA LUCIA LOPEZ MEDINA**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, y el Decreto Nacional 1469 de 2010, Ley 1437 de 2011, el Decreto Distrital 463 del 17 de octubre de 2014 y posesión del 21 de octubre de 2014, y

CONSIDERANDO:

Que el doctor FELIPE MATEUS RAMIREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.568.552 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No. 96.906 del CSJ, en su calidad de apoderado de ORLANDO HERNANDEZ HERNANDEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 162.155 de Bogotá, obrando en su propio nombre, de la Sociedad ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. Sociedad identificada con N.I.T 860.005.986-1, representada legalmente por WILSON LEON CUBILLOS, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.388.134 de Bogotá, y de la sociedad COHERPA INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S., representada legalmente por JOSE TOMAS MOSQUERA CAICEDO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.256.119 de Bogotá, los primeros comuneros y este último beneficiario de Fiducia Civil, solicitaron ante este Despacho bajo la referencia No. 15-4-0704 de fecha 29 de Mayo de 2015, Modificación del Plano Urbanístico de la **URBANIZACION ARCOS 167**, ubicada en la Avenida Carrera 7 No.166 - 69 IN 1 (Actual), Calle 167 No.18 - 13 (Anterior), de la Localidad de Usaquén en la Ciudad de Bogotá D.C., de conformidad con el art. 52 del Decreto 1469 de 2010.

Que mediante Resolución No. 9710090 del 5 de junio de 1997, el entonces Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C., aprobó la totalidad del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION ARCOS 167**, estableció sus normas, concedió Licencia de Urbanización de la misma urbanización y estableció las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Que mediante Resolución No. 13-4-1291 de septiembre 27 de 2013, la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, la Arq. Patricia Rentería Salazar, modificó el Plano urbanístico CU1-U253/4-01 de la Licencia de Urbanismo aprobada mediante la Resolución No. 9710090 de la **URBANIZACIÓN ARCOS 167**, ubicada en la AK 7 No.166 - 69 IN 1 (Actual). CL 167 No.18 - 13 (Anterior), Localidad de Usaquén de la Ciudad de Bogotá D.C.



264

RES 15-4-1041

REFERENCIA: 15-4-0704

27 JUL 2015

Por medio de la cual se concede la Modificación del Plano Urbanístico de la **URBANIZACIÓN ARCOS 167**, ubicada en la AK 7 No. 166 - 69 IN 1 (Actual), CL 167 No. 18 - 13 (Anterior), Localidad de Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C.

Que los solicitantes presentaron la Modificación de Plano urbanístico dentro del marco del art. 51 del Decreto 1489 de 2010 numeral 8, el cual expresamente señala:

"Artículo 51. Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

8. Modificación de Planos Urbanísticos. Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas, cuya licencia esté vencida. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, en concordancia con lo ejecutado."

Que la modificación solicitada consiste en eliminar la proyección de la Carrera 8 hacia el sur de la Calle 167D, prevista dentro el predio que remata en volteadero, que fue propuesta por el urbanizador, sin embargo, la vía Carrera 8, conforme se puede verificar en el Plano Topográfico No. U253/1-07 del predio CRA 7ª No. 116-71, cuenta con la nota correspondiente en la cual se señala que mediante oficio No. 9503054 expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se suprime el trazado de la vía V-5segun desarrollo del sector.

Que al tratarse de una modificación del Plano Urbanístico, a la luz de la norma establecida en el Artículo 51 del Decreto 1489 de 2010, las normas de usos y tratamientos que corresponden al predio en referencia, son las del Acuerdo 6 de 1990, contenidas en los Decretos y Resoluciones antes mencionados.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No. 4 (P) de Bogotá D.C., ARQ. OLGA LUCIA LOPEZ MEDINA,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.

Aprobar la Modificación del Plano urbanístico CU1-U253/4-01 de la Licencia de Urbanismo aprobada mediante la Resolución No. 9710090 de la URBANIZACIÓN ARCOS 167, ubicada en la AK 7 No.166 - 69 IN 1 (Actual). CL 167 No.18 - 13 (Anterior), Localidad de Usaquén de la Ciudad de Bogotá D.C., de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adoptan en el Artículo siguiente de la presente Resolución.



RES 15-4-1041

27 JUL 2015



Curadora Urbana 4 (P)
Olga Lucía López Medina

REFERENCIA: 15-4-0704

Por medio de la cual se concede la Modificación del Plano Urbanístico de la **URBANIZACIÓN ARCOS 167**, ubicada en la AK 7 No. 166 - 69 IN 1 (Actual), CL 167 No. 18 - 13 (Anterior), Localidad de Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C.

ARTICULO SEGUNDO.

Adoptar como Plano que contiene las Modificaciones ejecutadas del trazado de la Calle 167 del Proyecto General de Urbanismo del Desarrollo URBANIZACION ARCOS 167, identificado con el número CU4-U253/4-03 en un (1) original, el cual reposará en éste Despacho y un (1) segundo original será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría.

PARÁGRAFO 1:

El plano aprobado reemplaza y sustituye el plano: CU1-U253/4-02

En consecuencia se deben incorporar la siguiente nota en el Plano Urbanístico antes citado:

Plano Urbanístico No. CU1-U253/4-02

NOTA: ESTÉ PLANO FUÉ REEMPLAZADO POR EL CU4-U253/4-03

PARÁGRAFO 2:

El detalle de estas áreas se encuentra contenido en el Plano No. CU4-U253/4-03, el cual se adopta mediante la presente Resolución, y corresponde a las siguientes:

AREA DEL TERRENO	22.533,01 M2
AREA NETA URBANIZABLE	22.533,01 M2
VIAS LOCALES	1.626,56 M2
CESION TIPO A	3.856,28 M2
TOTAL CESIONES AL DISTRITO	5.484,84 M2
AREA UTIL	17.048,17 M2

El área útil corresponde a las siguientes:

LOTE A	9.148,98 M2
LOTE B	7.899,19 M2

ARTICULO TERCERO.

NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS, OBLIGACIONES Y COMPROMISOS

Las normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las disposiciones y obligaciones a cargo del urbanizador responsable, del desarrollo denominado URBANIZACION ARCOS 167, son las contenidas en la Resolución No. 09710060 de fecha 5 de Junio de 1997 y las que se deriven de la presente Resolución.

