

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 195 del Decreto 0019 de 2012, presento la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

Fecha: 2025-03-13 11:15:52
 Aprobado: 145-118 PLANOS
 Tipo: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
 Fecha de expedición: 07/06/2024
 Tipo de documento: PLANOS
 Verificación y control: VERIFICACIÓN Y CONTROL

1-2025-10286

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
AL CALDERÓN 1077-111**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social INVERSORA Y CIA S EN C		Número de radicación: 400127783	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO		4. Identificación del representante legal 7217389	
6. Dirección CALLE 94 N° 15 - 32 OFICINA 309		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al correo electrónico: admoninversora@inver.com	
		8. Teléfono 311-8 10 20 46	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDAS

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO CARRERA 17(R 93 - 17)		10. Etapas para esta radicación (Torre(s), Bloque(s), interiores, etc.) UNIDAD 1	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 102 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 17 N° 93A 21		13. Localidad - UPZ Chapinero - UPZ 97 CHICO LAGO	
14. Estrato 6		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 18	
16. Licencia de urbanismo N/A		17. Licencia de construcción 11001-5-22-1314	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 780		20. Área a construir para esta radicación (m²) 2850.58	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	
24. Chip(s) AAA-0094YKBS		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-462591	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 39% \$ 4.064.096.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-ago.-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escripción número Escritura número	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Fecha Fecha	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Notaría Notaría	
Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA		Escripción o Contrato número 3402	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Fecha 17-dic.-2021	
Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA		Notaría 1	
Contrato 102751		Fecha 14-dic.-2021	
Vigencia 14-dic.-2021		Prórroga Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250037	FECHA 13 MAR 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 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 03 ABR 2025	
Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

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

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	FECHA
		10-12-2024
		CÓDIGO
		PM05-FO138
		VERSIÓN
		12

ENAJENADOR: INMOBILERA & CIA S. EN C Quien realiza la solicitud: FANNY LUCIA GOMEZ
 Nombre del Proyecto: R 93-79

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

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador está registrado y que el registro se encuentra 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.	b. Inspección no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	c. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar).	✓				
	d. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓	ESPECIA PERM. Única			
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, vinculación como beneficiario de línea 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 se desarrolla el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreditador Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		N/A			
	b. Carta del acreedor particular que expone textualmente la obligación de ley.		N/A			
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) (los) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	X	Falta			
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus reportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	X				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	X				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	X				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmados por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	X	Sin vigencia Sin notas			
	e. Contratos fehacientes iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (en) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien está radicando.	X	Falta contrato P.A.			
	f. Estado de cuenta del contrato de adhesión del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y actualizado.	✓				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar reportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		N/A			
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador.		Falta	N/A		
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante caraduría 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.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe especificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por finalidad de uso de suelo en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		N/A			
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, 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 mismo normativo la zonificación por finalidad de uso de suelo en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	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 caraduría urbana.	X	Sin licencia			
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anexo y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	X	Sin firma			
	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 otorga con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		N/A			
h. Formato impreso de tamaño oficio. Sin tachaduras y/o correcciones que todos los campos estén debidamente diligenciados.						

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	REVISADO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-F0086 Radicación de documentos.	b. Relacionar los datos de todas las etapas del proyecto, firmados por todos en la misma hoja.	/				
	c. Verificar que los datos relacionales sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin sustituciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluido plano. 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.	/				

1. 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 expedirlo 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 Estudio detallado de amenazas 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 estudio haya sido objeto de actualización se deberá incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyen 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 expedirlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.		✓	
4 Concepto favorable del IDGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDGER sobre el estudio de amenaza en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDGER, 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:

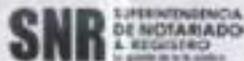
PROFESIONAL QUE REVISÓ: Nicolás Ospina C.C. 1022394980
 Fecha de verificación: 19-02-2025 Firma del profesional: Atan
Edna Caroline Palma
13-03-2021 Deun
1014023792

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Va, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente foliado para ello, reconozco que la solicitud que presento es enunciativa de incompleta, sin perjuicio de lo cual inicio en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos accesorios en los términos previstos en la ley.

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Fanny Lucia Gómez N Firma: [Firma]
 C.C.: 57-953436



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501168088106784562

Nro Matrícula: 50C-462691

Página 1 TURNO: 2025-27106

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 03:17:44 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-09-1978. RADICACIÓN: 78070380 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 12-09-1978

CODIGO CATASTRAL: AAA0094YKBSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA LOTE, QUE TIENE UNA EXTENSION DE 1.218.75 VARAS 2 Y QUE LINDA NORTE: EN 99.00 MTS. CON EL LOTE N. 18 DE LA MISMA MANZANA ORIENTE: EN 20.00 METROS CON LA CARRERA 17; SUR: EN 39.00 MTS. CON EL LOTE N. 20 DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE: EN 20.00 MTS. CON EL LOTE N. 10 DE LA MISMA MANZANA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 17 93A 21 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 17 # 93-A-21

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-09-1959 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1794 del 13-08-1959 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA.

A: GOMEZ VESGA HERNANDO

CC# 4054

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-07-1960 Radicación: 0

Doc: DECLARACIONES 0 del 16-07-1960 JUZ. 12 CIVIL MPAL. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES SOBRE CONSTRUCCION

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

A: GOMEZ VESGA HERNANDO

CC# 4054

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2501168088106784562

Nro Matricula: 50C-462691

Pagina 2 TURNO: 2025-27106

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 03:17:44 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-12-1983 Radicación: 83121517

Doc: ESCRITURA 8446 del 13-12-1983 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,274,511

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: GOMEZ VESGA HERNANDO

CC# 4054

A: INVERSIONES GOMEZ PARDO Y CIA S. EN C.

X N:60058023

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-02-2008 Radicación: 2008-15133

Doc: ESCRITURA 100 del 15-01-2008 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$734,092,000

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0128 DACION EN PAGO

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

DE: INVERSIONES GOMEZ PARDO Y CIA S EN C.

NIT# 8600580231

A: GOMEZ DE ESPINOSA MARIA LUCIA

CC# 41463060 X 7.14%

A: GOMEZ DE TURBAY HELENA

CC# 41602254 X 7.14%

A: GOMEZ PARDO CARLOS ENRIQUE

CC# 79144691 X 7.14%

A: GOMEZ PARDO CONSUELO

CC# 41723966 X 7.14%

A: GOMEZ PARDO EUGENIA

CC# 41587331 X 7.14%

A: GOMEZ PARDO HERNANDO

CC# 79152202 X 7.14%

A: GOMEZ PARDO MARIA VICTORIA

CC# 35461913 X 7.14%

A: PARDO DE GOMEZ HELENA

CC# 20004702 X 50%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-02-2008 Radicación: 2008-16135

Doc: ESCRITURA 103 del 15-01-2008 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$367,046,000

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

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

DE: PARDO DE GOMEZ HELENA

CC# 20004702

A: GOMEZ DE ESPINOSA MARIA LUCIA

CC# 41463060 X 7.14%

A: GOMEZ DE TURBAY HELENA

CC# 41602254 X 7.14%

A: GOMEZ PARDO CARLOS ENRIQUE

CC# 79144691 X 7.14%

A: GOMEZ PARDO CONSUELO

CC# 41723966 X 7.14%

A: GOMEZ PARDO EUGENIA

CC# 41587331 X 7.14%

A: GOMEZ PARDO HERNANDO

CC# 79152202 X 7.14%

A: GOMEZ PARDO MARIA VICTORIA

CC# 35461913 X 7.14%

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-02-2008 Radicación: 2008-16135



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501168088106784562

Nro Matricula: 50C-462691

Pagina 3 TURNO: 2025-27106

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 03:17:44 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 103 del 15-01-2008 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO

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

DE GOMEZ DE ESPINOSA MARIA LUCIA	CC# 41463060	X
DE GOMEZ DE TURBAY HELENA	CC# 41602254	X
DE GOMEZ PARDO CARLOS ENRIQUE	CC# 79144691	X
DE GOMEZ PARDO CONSUELO	CC# 41723966	X
DE GOMEZ PARDO EUGENIA	CC# 41567331	X
DE GOMEZ PARDO HERNANDO	CC# 79152202	X
DE GOMEZ PARDO MARIA VICTORIA	CC# 35461913	X
A: PARDO DE GOMEZ HELENA	CC# 20004702	

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-04-2012 Radicación: 2012-32394

Doc: ESCRITURA 1264 del 02-04-2012 NOTARIA 01 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO

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

A: PARDO DE GOMEZ HELENA	CC# 20004702
--------------------------	--------------

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-11-2012 Radicación: 2012-108338

Doc: ESCRITURA 5039 del 04-10-2012 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$2.450.000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE GOMEZ DE ESPINOSA MARIA LUCIA	CC# 41463060
DE GOMEZ DE TURBAY HELENA	CC# 41602254
DE GOMEZ PARDO CARLOS ENRIQUE	CC# 79144691
DE GOMEZ PARDO CONSUELO	CC# 41723966
DE GOMEZ PARDO EUGENIA	CC# 41567331
DE GOMEZ PARDO HERNANDO	CC# 79152202
DE GOMEZ PARDO MARIA VICTORIA	CC# 35461913

A: METRO URBANA CONSTRUCTORA S.A.S

X NIT. 830.015.601-3

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-02-2016 Radicación: 2016-14357

Doc: OFICIO EE4226 del 29-01-2016 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2501168088106784562

Nro Matrícula: 50C-462691

Pagina 5 TURNO: 2025-27106

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 03:17:44 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-27106

FECHA: 16-01-2025

PEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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



Alianza
Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

t: (601) 644 7700
Carrera 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá, Colombia

Bogotá; 03 de marzo 2025

Señores:

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Ciudad

ASUNTO: FIDEICOMISO CALLE 9317

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ, mayor de edad domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogotá., identificado(a) con cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, legalmente constituida mediante escritura pública 545 de 11 de febrero de 1986 otorgada en la notaría 10 del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado de expedido por la superintendencia financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317** y conforme solicitud de la sociedad **INVERSORA & CIA S EN C**, en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación del predio identificado con folio de matrícula No. 050C-462691.

Mi autorizado queda facultado para solicitar, suscribir, aportar, retirar documentos, cumplir con los requerimientos, notificarse de los actos administrativos que se emitan, diligenciar formularios y realizar todas las gestiones y diligencias necesarias para adelantar los actos complementarios e inherentes a la obtención de la aprobación de dichos tramites.

Cordialmente,


ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ
C.C. No. 52.077.925 de Bogotá
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A., actuando en su Calidad de vocera y administradora
FIDEICOMISO CALLE 9317

Revisó: Maftali Gomez Acosta
Directora gestión de negocios fiduciarios
Elaboró Wendy Rodriguez
Asistente Senior de Negocios Fiduciarios

www.alianza.com.co

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





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

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

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

Que **RONSERIA SANCHEZ ESMERALDA**
quien se identificó con **C.C. 52077925**

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas. Ingrese a www.noandentia.gov.co para verificar este documento. En constancia, firma nuevamente y estampa la huella de su dedo índice derecho.

Bogotá, D.C. 2025-03-04 10:15:15



Cod. fgwsv

Notaria 42

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

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

Artículo 3 Resolución 14031 de 2015 SIBR



	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO	R93-17
FECHA FIRMA CONTRATO	

PARTES DEL CONTRATO

LA PROMITENTE VENDEDORA	Razón Social	INVERSORA & CIA S EN C
	Nit	830.127.783-6
	Representante Legal	OSCAR GILBERTO RAMÍREZ ACEVEDO
	Identificación	7.217.389
	Dirección	Calle 94 No. 15-32 Oficina 309
	Teléfono	

EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

Nombre(s)	Identificación	Estad o Civil	Dirección	Teléfono
***** *****	***** **			
***** *****	***** **	**** *	***** **	***** *
***** *****	***** **	**** *	***** **	***** *

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

INMUEBLE (S) OBJETO DEL CONTRATO:	Apartamento xxxx	ÁREA CONSTRUIDA APROX	ÁREA PRIVADA APROX
		xxxx M2	xxxx M2

VALOR:	XX XXXXXXXX (S XXXXXXXXXXXXXXXX)
---------------	---

FORMA DE PAGO

La forma de pago del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato se realizará de conformidad con los términos y condiciones indicados en la cláusula Cuarta del presente contrato.

Entre los suscritos, a saber: OSCAR GILBERTO RAMÍREZ ACEVEDO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 7.217.389 de Duitama, quien obra en su calidad de Representante Legal (para asuntos comerciales) de la sociedad INVERSORA & CIA S EN C, sociedad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT 830.127.783-6, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio en su condición de FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR, PROMOTOR Y GERENTE DEL PROYECTO dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CALLE 9317, cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., debidamente autorizada para la celebración del presente contrato, sociedad que en adelante se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA y por la otra xxxxxxxxxxxxxxx mayor (es) de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) xxxxxxxx, de las condiciones civiles indicadas en el encabezado del documento y quien (es) para efectos del contrato en delante se denominará (n) EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), acuerdan celebrar el contrato de promesa de compraventa, el que se regirá por las cláusulas que se estipulan adelante, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1.1 Que, la sociedad INVERSORA & CIA S EN C está en proceso de construir un proyecto de vivienda de interés social sobre el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número: 50 C - 462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicado en la Carrera 17 No. 93 A - 21 de Bogotá D.C.; Proyecto que se denominará " EDIFICIO R 93-17 " .

1.2 Que, para el desarrollo de las fases de preventas y construcción del proyecto de vivienda de interés social denominado EDIFICIO R 93-17, del que hará parte el inmueble objeto del presente contrato, se celebró, el día cuatro (04) de noviembre de dos mil veintidós (2022), el contrato de Fiducia Mercantil de Administración inmobiliaria, del cual es vocera y administradora la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., dando origen al FIDEICOMISO CALLE 9317.

1.3 Que, en virtud, del contrato de Fiducia Mercantil de Administración inmobiliaria, suscrito, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se vinculó al FIDEICOMISO CALL3 9317, mediante la suscripción de la Carta de instrucciones en la fecha indicada en el certificado de firma electrónica, identificado con el encargo fiduciario número xxxxx (el “Encargo Fiduciario Individual”).

1.4 Que, el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número: 50C - 462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicado en la Carrera 17 No. 93 A – 21 de Bogotá D.C., donde LA PROMITENTE VENDEDORA pretende construir el proyecto denominado “EDIFICIO R 93-17”, fue transferido por sus respectivos propietarios al FIDEICOMISO CALLE 9317, cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para los fines del citado proyecto.

1.5 Que mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1314 del tres (03) de mayo de dos mil veintidós (2022), ejecutoriada con fecha del veintitrés (23) de mayo de dos mil veintidós (2022), expedido por la Curaduría Urbana No 5 de la ciudad de Bogotá, se otorgó la Licencia de Construcción para el proyecto EDIFICIO R 93-17. En todo caso se deja constancia que la referida licencia de construcción está siendo o será objeto de modificación, aclaración y/o revalidación si así lo determina la PROMITENTE VENDEDORA.

1.6 Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del Proyecto EDIFICIO R 93-17, está y estará a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, quien, de conformidad con la Ley 1796 de 2016, ostentará la calidad de enajenadora y constructora responsable del proyecto inmobiliario EDIFICIO R 93-17, dentro del marco establecido en el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317, sin participación ni responsabilidad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

1.7 Que el contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO CALLE 9317 establece que, el periodo de preventas del proyecto EDIFICIO R 93-17, tendrá una duración de doce (12) meses, prorrogables por una sola vez por el mismo tiempo.

Parágrafo.

1.8 Que, de conformidad con el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317, LA PROMITENTE VENDEDORA tiene a su cargo la obligación de suscribir los contratos de promesa de compraventa de las unidades resultantes del proyecto e indicarle a (EL) LOS PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) que el FIDEICOMISO CALLE 9317 recibirá los recursos producto de las ventas de dichas unidades, con el fin de administrarlos de conformidad al contrato fiduciario, situación que es entendida y aceptada por parte de (EL) LOS PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), con la firma del presente contrato. Por lo anterior, la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO CALLE 9317, comparecerá y suscribirá la respectiva escritura pública de compraventa, en su calidad de vocera del citado fideicomiso por su calidad de propietarios fiduciarios de los inmuebles resultantes de la construcción y con el exclusivo propósito de formalizar la transferencia del derecho de dominio sobre dichas unidades a favor de éste, así, como recibir los recursos objeto de la venta según lo establecido en la presente promesa y en la respectiva escritura pública de compraventa. En ese sentido, LA PROMITENTE VENDEDORA asume, según corresponda, todas las obligaciones objeto del presente contrato, las derivadas del contrato de fiducia y concurrirá a suscribir la escritura pública de compraventa si se da cumplimiento a la totalidad de las obligaciones y condiciones pactadas en el presente documento. A su vez, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a adquirir en compra, y por el mismo título, el inmueble prometido.

1.9 EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) expresamente que, conoce(n), entiende(n) y acepta(n) plenamente el contenido y alcance de las anteriores consideraciones. Igualmente, manifiesta(n) que, para efectos de todas las obligaciones a su cargo, derivadas del presente contrato, obran solidariamente.

Por medio del presente documento las PARTES convienen los términos y condiciones en que prometen llevar a cabo la transferencia del Inmueble, a título de compraventa, a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), acordando al efecto las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA, en su calidad de FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR, PROMOTOR Y GERENTE DEL PROYECTO, dentro del contrato de Fiducia Mercantil antes señalado y celebrado con ALIANZA FIDUCIARIA S.A., promete transferir a título de venta real y material, para lo que instruirá a la Fiduciaria en su calidad de vocera del Fideicomiso, quien ostenta la calidad de tradente y propietario fiduciario, a favor de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) el derecho de dominio y la posesión, del inmueble objeto del presente contrato y éste(os) a su vez promete(n) comprar a aquella, por el régimen de propiedad horizontal, el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe sobre el (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s):

1.1 APARTAMENTO xxxx (en adelante, el "Inmueble") que hará parte del proyecto EDIFICIO R 93-17 (en adelante, el "Proyecto" o el "Edificio") localizado en la ciudad de Bogotá D.C., que se construirá sobre el lote de terreno ubicado en la Carrera 17 No, 93 A - 21 de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número: 50 C - 462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

1.2 El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa tendrá asignada la matrícula inmobiliaria que sea otorgada posteriormente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, una vez se haya cumplido el trámite de inscripción de la escritura pública que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto EDIFICIO R 93-17; folio de matrícula inmobiliaria que se hará constar en la escritura pública que perfeccione la compraventa prometida. Las dependencias, linderos, áreas y determinación específica del inmueble serán las consignadas en la presente cláusula y si llegase haber algún ajuste en el proceso constructivo que las llegase a modificar, las PARTES acuerdan que, para efectos de la escritura pública de compraventa, se tomarán las que establezca la escritura pública por la cual se otorgará el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto EDIFICIO 93-17, siempre y cuando los ajustes no representen cambios considerables que ameriten la firma de un otrosí. Las PARTES manifiestan que los ajustes de que trata este párrafo no serán tenidos como incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.

1.3 La nomenclatura, área y linderos inicialmente previstos del inmueble objeto del presente contrato, y sin perjuicio de los ajustes referidos anteriormente, son los siguientes:

1.3.1 APARTAMENTO No.: xxxx, el cual cuenta con un área construida aproximada de xxxxx m² y área privada aproximada de xxxxx m².

1.3.2 LINDEROS PARTICULARES DEL (LOS) INMUEBLE (S) PROMETIDO (S) EN VENTA: Los linderos particulares del (los) inmueble (s) objeto de promesa junto con las dependencias y demás especificaciones, se describirán a continuación:

Apartamento xxx: "Linderos".

1.3.3 EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), declara conocer y aceptar que el inmueble prometido en venta corresponde a una Vivienda de Interés Social (VIS), y que será entregado en obra gris y sin acabados y que se destinará específicamente para vivienda familiar, es decir, para uso residencial única y exclusivamente, destinación que no podrá ser variada por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) ni sus causahabientes a cualquier título.

1.3.4 EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), declara conocer que las áreas definitivas y el diseño del inmueble prometido en venta, serán los que consten en los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana de Bogotá D.C., de conformidad con la Licencia de Construcción y las correspondientes modificaciones que se aprueben para el Proyecto inmobiliario.

1.3.5 LA PROMITENTE VENDEDORA, como Promotora del Proyecto inmobiliario, podrá realizar libremente aquellas modificaciones tales como: re-numeraciones, cambio de áreas de zonas comunes y reubicación final de zonas comunes, entre otras, en función de las necesidades que surjan para el mejor desarrollo del Proyecto, todo lo cual es aceptado desde ahora por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). De igual forma se procederá, en el evento en que, por exigencia de la Curaduría Urbana de Bogotá o cualquier otra autoridad nacional o distrital competente, sea necesario modificar áreas del inmueble, zonas comunes o realizar cambios en cuanto a las especificaciones generales, distribución y/o accesos.

1.3.3 ESPECIFICACIONES: El apartamento objeto de la compraventa, se promete en venta y se entregará en obra gris y en las siguientes condiciones: "Especificaciones"

1.3.4 LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de cambiar los materiales de los acabados nacionales o importados ofrecidos, por otros de similar valor y calidad, tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes, así como modificar las especificaciones generales del edificio tales como la cantidad de pisos, el equipamiento comunal, entre otras, sin que por ello se entienda incumplimiento de su parte. Igualmente y sin perjuicio de las potestades de hacer cambios que tiene LA PROMITENTE VENDEDORA en los términos de las demás secciones de este contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA tiene la potestad de modificar las áreas aproximadas asignadas al INMUEBLE y sus dependencias, así como las áreas y zonas comunes del Edificio, en función y para acogerse a las definitivamente aprobadas en la Licencia Urbanística y sus modificaciones, sin que por ello se entienda un incumplimiento de su parte, y en todo caso sin que ello suponga un detrimento para EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). No se entenderá por detrimento cuando la(s) área construida y/o privada aumenten; ni cuando el área privada se reduzca por virtud de modificaciones a los ductos, buitrones, columnas o demás elementos estructurales del INMUEBLE siempre y cuando el área construida se mantenga, aumente o, si disminuye, lo haga de manera insignificante; ni cuando, modificándose cualesquiera cualidades del Inmueble y/o el Edificio, se trate de modificaciones menores o insignificantes. Desde ya es entendido y aceptado por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá incrementar el número total de pisos del Edificio sin que ello se entienda incumplimiento de su parte, inclusive si el inmueble objeto de esta promesa de compraventa fuese de aquellos ubicados en el último nivel del Edificio antes de practicarse el aumento de pisos.

2. ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: En cuanto a las especificaciones generales y características de construcción del inmueble prometido en venta, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara conocer y aceptar lo que se enuncia a continuación:

2.1. El inmueble se entregará en obra gris y sin acabados, de acuerdo con las especificaciones de construcción descritas en el Anexo No. 1 que se adjunta. Dichas especificaciones, varían dependiendo del Tipo al que corresponde el apartamento prometido en venta.

2.2 En caso de que a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se le haya entregado o entregue un catálogo promocional y/o unos planos ambientados, esto será única y exclusivamente con fines publicitarios y no servirá para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMITENTE VENDEDORA.

2.3. El material publicitario entregado en preventas contiene medidas aproximadas y generales. Las dimensiones exactas de construcción, serán las contenidas en los planos aprobados.

2.4. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) reconoce que por razones constructivas podrían presentarse pequeñas variaciones en las medidas registradas en dichos planos, pero que no afectarán el valor del inmueble prometido en venta, ni la funcionalidad de los espacios construidos.

2.5. Las instalaciones eléctricas, hidráulicas y telefónicas internas adicionales y cualquier otra obra de acabados adicional, será asumida y ejecutada directamente por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), para lo cual se compromete a respetar en todos los diseños arquitectónicos, estructurales, hidráulicos y eléctricos del Proyecto. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) conoce y acepta que el Edificio se ha diseñado para muros interiores livianos y por lo tanto se compromete a no construir mampostería alguna dentro del apartamento que promete comprar, de tal manera que solo se levanten muros tipos Drywall y/o divisiones livianas.

2.6. La construcción de las adecuaciones al interior de los apartamentos por parte de cada uno de los propietarios deberá cumplir con el Manual de obras y adecuaciones que será suministrado por LA PROMITENTE VENDEDORA al momento de la entrega material de cada una de las unidades privadas. Los acabados de las zonas comunes de la edificación serán entregados conforme al diseño arquitectónico y de acabados definidos por la PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO: El (los) inmueble (s) objeto del contrato es(son) elegible(s) como vivienda de interés social conforme a las normas aplicables a la materia y en especial el Decreto 1077 del 2015, Resolución 895 del 17 de mayo de 2011, Ley 1537

de 20 junio de 2012, y demás normas que la adicionen modifiquen o complementen, así como según la licencia de Construcción que corresponde al proyecto EDIFICIO R 93-17, sus modificaciones, adiciones, correcciones y/o revalidaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara (n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del (los) inmueble (s) objeto de la promesa de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante enunciarse la cabida, ubicación y linderos del (los) referido (s) inmueble (s), la venta que se promete se hará como cuerpo cierto para todos sus efectos.

PARÁGRAFO CUARTO: EI (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) y **deja constancia** que, identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones, **dimensiones y** extensión superficiaria arquitectónica y de propiedad horizontal **aproximadas**, del (los) inmueble(s) objeto de este contrato **y que por lo tanto respecto a éstos no tiene duda ni salvedad alguna por hacer; con base en el conocimiento adquirido en esta forma, El (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara su satisfacción al respecto, aceptando que en todo caso los linderos, áreas y dimensiones definitivas quedarán establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se someteré el proyecto y que éste se promete en venta y se entregará en obra gris, en las condiciones indicadas en la presente cláusula.**

PARÁGRAFO QUINTO: El inmueble objeto de este contrato incluirá todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, así como los servicios públicos de agua y energía eléctrica y todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos de Ley.

PARÁGRAFO SEXTO: El (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) que las áreas construida y privada del (los) inmueble (s), arriba mencionadas, son aproximadas, pues las definitivas serán las que consten en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto EDIFICIO R 93-17.

SEGUNDA. -LINDEROS GENERALES DEL PROYECTO: El predio de mayor extensión, sobre el que se construirá el proyecto denominado "EDIFICIO R 93-17", está conformado por un (1) lote de terreno, que se describe así:

Lote de terreno, con área aproximada de setecientos ochenta metros cuadrados (780 Mts2)., y queda comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas especiales:

POR EL NORTE: En una extensión de treinta y nueve metros (39.00 Mts.) con el lote número dieciocho (18) de la misma manzana.

POR EL ORIENTE: En una extensión de veinte (20) metros con la carrera diecisiete (17).

POR EL SUR: En una extensión de treinta y nueve metros (39.00 Mts.) con el Lote número veinte (20) de la misma manzana.

POR EL OCCIDENTE: En una extensión de veinte (20) metros con el Lote número Diez (10) de la misma manzana.

Este lote se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria: 50 C - 462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el CHIP: AAA0094YKBS y la Cédula catastral: 93 17 15.

TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto lo elaborará LA PROMITENTE VENDEDORA, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y las normas que la complementen o sustituyan y será otorgado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (en adelante "Alianza Fiduciaria" o la "Fiduciaria"), en su calidad de vocera y administradora de los FIDEICOMISOS constituidos para el desarrollo del proyecto. El Reglamento de Propiedad Horizontal deberá agotar su proceso de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con la antelación suficiente respecto de la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa prometida. Además del dominio particular sobre el inmueble objeto del presente contrato, la compraventa que aquí se promete incluye el derecho de copropiedad que para ellos señale el mismo reglamento, sobre los bienes comunes del "EDIFICIO R 93-17".

PARÁGRAFO PRIMERO: Además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete, esta venta incluirá el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del "EDIFICIO R 93-17", a prorrata del coeficiente de copropiedad que le corresponda a cada unidad privada, según detalle en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y conforme a las reglas de uso y goce, y demás disposiciones al respecto contenidas en tal reglamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega del (los) inmueble(s) como unidad(es) privada(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del Edificio, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del (los) inmueble(s). En cuanto a las zonas comunes generales no esenciales del Edificio, éstas se entregarán cuando se haya completado la entrega de por lo menos el 51% de los coeficientes de unidades privadas que conforman el Edificio, de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO TERCERO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) con la suscripción del presente contrato de promesa de compraventa, se compromete (n) aceptar el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el Proyecto inmobiliario, al tiempo que se obliga a respetar y hacer que tenedores, arrendatarios y/o sus dependientes respeten las disposiciones del mismo; así como a cumplir y hacer que éstos cumplan las obligaciones y deberes consignados en dicho Reglamento.

PARÁGRAFO TERCERO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará (n) desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione esta negociación y/o entrega real y material del (los) inmueble (s), sujeto (s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado (s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Edificio, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él, establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), especialmente, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que los FIDEICOMISOS, como propietario(s) inicial(es) del(los) lote(s) de terreno en el(los) que se construirá el proyecto o quien lo sustituya en sus derechos, podrá(n) ejercer sin limitación o restricción alguna las facultades autónomas previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que allí se establecen, para la adición y/o modificación del mismo así como de las licencias urbanísticas, esto es, sin necesidad de contar para el efecto con la autorización o aprobación de los copropietarios y de ninguno de los órganos de la copropiedad que en dicho reglamento se regula. Esta facultad inclusive podrá ejercerse a partir del momento en el que se haya enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, de conformidad con lo establecido por los artículos 24 y 52 de la Ley 675 de 2001, y como máximo hasta que hayan transcurrido doce (12) meses naturales desde el día en que se celebre la primera asamblea de copropietarios.

PARÁGRAFO QUINTO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, pagará(n) al administrador provisional o definitivo, la fracción de mes que le corresponda con relación a la cuota de administración y de ahí en adelante, las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de conformidad con los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEXTO.- DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales y de reserva que integrarán el proyecto EDIFICIO R 93-17, esto es, tanto las que se aprobarán como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el pago de la cláusula penal a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el Propietario Inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en los lotes.

4.2 La(s) suma(s) indicada(s) en la tabla anterior correspondiente(s) al subsidio familiar de vivienda de interés social que será adjudicado a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por la Entidad pago que deberá realizarse en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública que perfeccione este contrato y cuyo único beneficiario será LA PROMITENTE VENDEDORA, a quien(es) autoriza(n) desde ya a trasladar dichos recursos en favor de FIDEICOMISO CALLE 93-17, NIT 830.053.812-2, cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., entidad encargada del recaudo por cuenta de LA PROMITENTE VENDEDORA.

4.3 La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS M/CTE (\$ xxxxxxxxx) con el producto de un crédito que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a solicitar y obtener con la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia de su escogencia, de acuerdo con lo convenido en la forma de pago de este contrato. Con independencia de la entidad financiera elegida, y con independencia de los trámites propios de cada entidad que deba atender y finalizar exitosamente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a fin de obtener el desembolso efectivo de los recursos, la entrega de recursos provenientes del crédito deberá efectuarse a más tardar en la fecha indicada para el vencimiento de este instalamento en la Carta de Instrucciones.

4.3 La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS CON xx/100 M/CTE (\$ xxxxxxxxx) con el producto de un crédito que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a solicitar y obtener con la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia de su escogencia, de acuerdo con lo convenido en la forma de pago de este contrato, **obligándose a presentar a la PROMITENTE VENDEDORA, la carta de aprobación del crédito con noventa (90) días calendario de antelación a la fecha prevista para la firma de la correspondiente escritura pública compraventa.** Con independencia de la entidad financiera elegida, y con independencia de los trámites propios de cada entidad que deba atender y finalizar exitosamente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a fin de obtener el desembolso efectivo de los **dineros**, la entrega de recursos provenientes del crédito

deberá efectuarse a más tardar en la fecha indicada para el vencimiento de este instalamento **estipulado en el plan de pagos aquí convenido.**

4.4 El pago de la suma indicada en la tabla anterior correspondiente al subsidio familiar de vivienda de interés social que será adjudicado a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por la **correspondiente** Entidad, deberá realizarse en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública que perfeccione este contrato y cuyo único beneficiario será **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a quien(es) autoriza(n) desde ya a trasladar dichos recursos en favor de **FIDEICOMISO CALLE 9317**, NIT 830.053.812-2, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad encargada del recaudo por cuenta de **LA PROMITENTE VENDEDORA.**

4.5 Ninguna de las cuotas se entenderá pagada mientras los cheques o títulos entregados por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), para tal fin, no hayan sido debidamente pagados por las entidades financieras respectivas

4.4 El pago de cada uno de las cuotas del precio, con independencia de que se trate de recursos propios, crédito, subsidio, o cualquier otra modalidad como CDT, Ahorro Programado, Cesantías, entre otras, deberá hacerse a favor del Encargo Fiduciario Individual, el cual hace parte del Fideicomiso Calle 9317, salvo que, si la normativa vigente lo permite, la PROMITENTE VENDEDORA habilite y solicite el pago de una(s) cuota(s) directamente a favor de la entidad crediticia que financie la construcción del Proyecto, en cuyo caso el pago deberá hacerse en esos términos.

4.5 El valor indicado en el plan de entrega de aportes por los conceptos de Créditos Inmobiliarios y Subsidios, así como cualquier otro cuyo vencimiento se cause con la escrituración, deberá, en total, ser suficiente para saldar el precio completo del Inmueble, inclusive si hubiere ajuste al precio en los términos de esta promesa de compraventa. En consecuencia, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) presentar carta de aprobación de subsidio y/o crédito inmobiliario por valor que, agregados e indistintamente de la cuantía individual de cada uno, cubran el saldo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dado que el precio definitivo del inmueble será el que equivalga a ciento cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes

(SMMLV) decretado por Gobierno Nacional en el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, en consecuencia, si el precio definitivo excede el valor estimado, EL(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) el mayor valor a favor del FIDEICOMISO CALLE 9317 en la misma fecha en la que EL(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) se ha(n) comprometido en este contrato a pagar el último instalamento de la cuota inicial o, por tarde, treinta (30) días naturales antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, pago que estará garantizado con la suscripción de un pagaré otorgado por EL(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES). Por su parte, si el precio definitivo es inferior al precio estimado, el menor valor le será descontado por LA PROMITENTE VENDEDORA del último y/o los últimos instalamentos pactados para el pago de la cuota inicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el pago de alguna de las cuotas pactadas, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) reconocerá y pagará intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia. El dinero que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) consigne(n) a órdenes del encargo fiduciario asignado será abonado primero a cubrir el interés de mora causado y su excedente, si lo hubiese, será aplicado al capital de la deuda. No obstante, en caso de mora por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), y sin perjuicio de los demás derechos y acciones que tiene LA PROMITENTE VENDEDORA, esta podrá a su discreción: 1) Exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses; 2) Exigir el cumplimiento forzado del presente contrato; o 3) Dar por terminado el contrato de manera unilateral de pleno derecho, decisión que será notificada a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), sin necesidad de declaración judicial, toda vez que esta disposición constituye una condición resolutoria expresa del contrato, quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta de forma inmediata el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de EL(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES), el pago de la cláusula penal prevista.

PARÁGRAFO TERCERO: Cualquier modificación a la forma de pago que derivare ampliación de los plazos en que el FIDEICOMISO CALLE 9317, debería recibir los pagos convenidos para la contra entrega o escrituración, tendrá que ser aceptada

previamente por LA PROMITENTE VENDEDORA por escrito mediante otrosí. En caso de ser aceptada, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) reconocerá(n) un interés a favor del FIDEICOMISO CALLE 9317 del uno coma cinco por ciento (1,5%) efectivo mensual. La intención de modificación del plan de pagos deberá ser comunicada por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) por escrito, mínimo sesenta (60) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato de promesa, sin que la manifestación de esta intención por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se entienda, en sí misma, como aceptación implícita de aquello por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento que el crédito referido en la sección de forma de pago no sea aprobado a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), por causas no imputables a éste, o si aún aprobado la entidad financiera elegida por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se abstuviese de aprobar o efectuar la escrituración y/o el desembolso, el EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) queda obligado en todo caso a cancelar tal porción del precio con recursos propios en la fecha prevista para la escrituración de la compraventa. Si en todo caso EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) incumpliese, este contrato quedará resuelto de pleno derecho a partir de la fecha de la comunicación que emita LA PROMITENTE VENDEDORA, en la que notifique tal circunstancia, con base en el documento escrito que expida la entidad financiera, en la que se informe la negación del crédito o en su defecto, de la comunicación que en tal sentido emita EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). La ocurrencia de este supuesto se entenderá como retracto por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), con las consecuencias que para el efecto tiene previstas el PARÁGRAFO SÉPTIMO de la CLÁUSULA CUARTA de esta promesa, y en consecuencia, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO CALLE 9317, procederá, en el término de 30 días hábiles, a devolver a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) los dineros recibidos hasta ese momento que excedan el valor de las arras de retracto, sin reconocimiento de rendimientos, actualizaciones o intereses y descontando el valor que, por concepto de impuestos a las transacciones financieras, apliquen para ese momento; quedando en libertad LA PROMITENTE VENDEDORA, de disponer del inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a pagar en el momento que sea requerido, los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, impuestos de timbre, primas de seguro, etc., se llegaren a causar o cobrar, en el proceso de legalización del crédito que adelantarán ante la entidad financiera que le(s) otorgare el crédito solicitado, los cuales estarán enteramente a su cargo.

PARÁGRAFO SEXTO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), facilitando documentos que estén en su poder y que requiera la entidad financiera con ocasión al crédito de vivienda que pueda llegar a solicitar este. Esta colaboración no exonerará ni disminuirá la responsabilidad de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) por las obligaciones que adquiere en virtud de esta promesa y la Carta de Instrucciones, las que son exclusivamente de su cargo. LA PROMITENTE VENDEDORA, en cualquier momento, podrá solicitar a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) copia de los documentos que evidencien que está (n) adelantando diligentemente la actualización de la información para la tramitación y desembolso del crédito. Es obligación de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) atender oportunamente y de manera diligente la solicitud referida en el inciso inmediatamente anterior, así como dar las explicaciones del caso que llegare a solicitar LA PROMITENTE VENDEDORA a efectos de que esta conozca las expectativas reales para obtener el desembolso a su favor.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El diez por ciento (10%) del precio inicialmente estimado de la compraventa será tenido como Arras de Retracto del negocio y reciben el tratamiento establecido en el artículo 1859 del Código Civil, y 866 del Código de Comercio. A efectos de esta cláusula, el precio inicialmente estimado de la compraventa es de xxxxxxxxxx PESOS M/CTE (\$ xxxxxx), por lo cual las arras equivalen a xxxxxxxx PESOS M/CTE (\$ xxxxxxxx). Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), el dinero recibido (mediante depósito a favor del respectivo encargo fiduciario) como arras se imputará al valor total del precio de venta del (los) inmueble (s). La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma de esta promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura que de cumplimiento a este

contrato. En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del contrato por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el contrato quedará terminado y este (estos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a LA PROMITENTE VENDEDORA para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato. En caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya (n) consignado al menos el diez por ciento (10%) del valor del inmueble antes de la retractación, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá iniciar acción ejecutiva en contra de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), para perseguir el cobro de la diferencia, para lo cual este documento prestará mérito de título ejecutivo, sin lugar a requerimiento previo judicial o extrajudicial alguno.

PARÁGRAFO OCTAVO: Sin perjuicio de la forma de pago convenida para el pago del precio, LA PROMITENTE VENDEDORA, renunciará en la escritura pública que de cumplimiento a esta promesa a cualquier condición resolutoria derivada de la negociación o de la compraventa.

PARÁGRAFO NOVENO.- SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA: En el evento en que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no hubiere(n) solicitado el subsidio de vivienda de interés social, se obliga(n) a postularse para la obtención de dicho subsidio ante la entidad correspondiente, a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la firma del presente contrato de promesa de compraventa, radicando los formularios y demás documentos previstos por la entidad mencionada debidamente diligenciados, y cumpliendo dentro de dicho término con todos los requisitos para la asignación del subsidio familiar de vivienda, requisitos y condiciones que declaran conocer. Solo será aceptado el subsidio de vivienda familiar para pagar la parte del precio que no es cuota inicial, es decir, únicamente la parte del precio que se causa con la escrituración correspondiente a la financiación, a no ser que se trate de subsidio de vivienda otorgado por una Caja de Compensación debidamente incorporada y autorizada como tal en Colombia.

PARÁGRAFO DÉCIMO: En el evento que la entidad correspondiente no asigne el subsidio familiar de vivienda a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), o lo asigne por un valor inferior al previsto en este contrato, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) propondrán a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días calendario siguientes de aquel en que sea notificada cualquiera de las

dos decisiones sobre la asignación, una forma de pago para cubrir el valor del subsidio o de la diferencia, pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en documento modificatorio de este contrato, suscrito por EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) y LA PROMITENTE VENDEDORA; sobre esta suma se obliga (n) a pagar intereses mensuales a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de comunicación del no pago del subsidio y hasta cuando se verifique el pago correspondiente a este valor. Si la propuesta es rechazada, se resolverá el presente contrato y se dará aplicación a lo manifestado en el PARÁGRAFO SÉPTIMO de la presente cláusula y quedará resuelta y sin efecto legal alguno el presente contrato de promesa de compraventa. De esta forma LA PROMITENTE VENDEDORA, quedarán en libertad de enajenar el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: El inmueble objeto de este contrato es una solución de vivienda de interés social, cuyo precio se pagará parcialmente con un subsidio de vivienda concedido por la respectiva Entidad otorgante. Los miembros del hogar beneficiario del subsidio son los que se encuentran consignados en parágrafo décimo quinto de la presente cláusula.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO.-OBLIGACION DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO: De conformidad con el artículo 8 de la ley 3 de 1991, modificado por el Artículo 21 de la Ley 1537 de junio 20 de 2012, El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible a la entidad otorgante en los siguientes casos: 1) Si los beneficiarios transfieren cualquier derecho real sobre la solución de vivienda adquirida por esta escritura, antes de transcurridos diez (10) años desde la fecha de su transferencia; 2) Si dejan de residir en ella en igual termino; 3) Si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos exigidos para la asignación del Subsidio; o 4) Cuando se les compruebe que han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad.

Adicionalmente, con base en lo estipulado en el artículo 34 del Decreto 2190 de 2009, quienes hubieren presentado información que no corresponda total o parcialmente con la verdad en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, tendrán una restricción que les imposibilitará postularse nuevamente durante el término de diez (10) años.

EXCEPCIÓN DE LA OBLIGACION DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO. Se exceptúan de la obligación de restitución del subsidio los eventos previstos en los numerales 1 y 2 del primer inciso de este párrafo, cuando exista permiso específico fundamentado en la ocurrencia de circunstancias constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito, establecidas y definidas por la entidad otorgante del subsidio. De acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la ley 3 de 1991, si se encontraren inconsistencias o si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos exigidos para la asignación del subsidio, quedará inhabilitado por el termino de 10 años para volver a solicitarlo.

DERECHO DE PREFERENCIA. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, una vez vencido el plazo para la prohibición de transferencia del inmueble, la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda tendrá un derecho de preferencia para la compra del inmueble, en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, el(los) propietario(s) deberá(n) ofrecerlo en primer término a la entidad mencionada, por una sola vez, cuyo representante dispondrá de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si decide hacer efectivo el derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO EN CASO DE REMATE: En caso de remate del inmueble objeto del presente contrato deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009 (Restitución del subsidio en caso de remate). En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial dentro del plazo de cinco años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del Subsidio y la de restitución.”

PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO.- PATRIMONIO DE FAMILIA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) aceptan y se obligan a constituir un patrimonio de familia inembargable en favor suyo, de su cónyuge o compañero permanente, de los hijos menores de edad existentes y los que llegaren a existir, en los términos previstos en la Ley 9 de 1989 y demás normas complementarias y modificatorias de dicha ley. Dicho patrimonio de familia no será oponible a la entidad que otorgue el crédito hipotecario para el pago del precio del inmueble prometido en compraventa.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO.- GENERALES DE LEY, MIEMBROS DEL HOGAR BENEFICIADO DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA: Los miembros del hogar beneficiario del subsidio se indican o indicarán en la carta de aprobación del subsidio respectiva.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO.- CONDICIONES DE GIRO: El desarrollo del proyecto EDIFICIO CALLE 93-17, a que se refiere la presente promesa de compraventa, está sujeto a la condición contractual de 'Condiciones de Giro', consistente en la confirmación y acreditación, por parte de la fiduciaria del FIDEICOMISO CALLE 93-17 en conjunto con LA PROMITENTE VENDEDORA, del cumplimiento de todos los requisitos, licencias y permisos que hagan viable la construcción del proyecto y la fuente de los recursos económicos necesarios y suficientes para cubrir todos los costos y gastos que supone la construcción y ejecución del proyecto EDIFICIO CALLE 93-17, entendiéndose que tal confirmación se obtendrá y se definirá en los términos previstos en el texto constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 93-17, al que remiten las Cartas de Instrucciones. Una vez cumplida las "Condiciones de Giro" teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, LA PROMITENTE VENDEDORA informará por correo electrónico a los PROMITENTES COMPRADORES sobre el cumplimiento de las "Condiciones de Giro" y en caso de ser necesario cambios en las fechas de inicio, condiciones, entregas y demás aspectos relacionados con el proyecto se suscribirá un otrosí o contrato modificatorio con las nuevas condiciones y así los aceptan los PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉPTIMO.- OTROS COSTOS: Las PARTES, previendo que para el día del otorgamiento de la escritura pública que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, surgirá para EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la obligación de pagar otros gastos y costos derivados de la adquisición del inmueble prometido en venta, como son los gastos notariales e impuestos y derechos de registro de la escritura pública (compraventa y constitución de hipoteca), intereses de subrogación y la primera cuota de administración de la propiedad horizontal, han convenido en estimar un valor aproximado para dichos conceptos, permitiendo LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) proceder con su pago por cuotas, paralelamente al pago de las cuotas pactadas para el precio de venta.

El valor de estos costos y gastos adicionales es aproximado y su valor definitivo dependerá, para los gastos notariales e impuestos y derechos de registro, de las tarifas que para el momento de la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione la promesa de compraventa y constitución de hipoteca, estén vigentes y/o hayan sido comunicadas por la Superintendencia de Notariado y Registro o la autoridad competente. En cuanto a los intereses de subrogación, el valor dependerá del monto a financiar y el tiempo que tome el banco financiador en desembolsar el crédito concedido a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), interés que se comenzará a causarse a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y constitución de hipoteca y que, a falta de acuerdo escrito en sentido diferente, se cobrarán a una tasa de uno coma cinco por ciento (1,5%) mensual. Si el valor estimado y abonado no alcanzare a cubrir el interés que en un su momento se liquide, la diferencia será cancelada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con recursos propios, una vez sea requerido su pago por LA PROMITENTE VENDEDORA. Para garantizar el valor de los intereses de subrogación, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) otorgará a favor de la PROMITENTE VENDEDORA un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y constitución de hipoteca, el cual será devuelto debidamente anulado a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) una vez se verifique el pago total de los intereses causados; y, en cuanto a la cuota de administración, el valor final dependerá del presupuesto que determine el administrador provisional o definitiva de la propiedad horizontal.

Gastos y costos adicionales	Valor estimado o aproximado
Gastos Notariales	
Impuestos y derechos de Registro	
Intereses de subrogación	
Cuota de administración	
Total	\$0.00
Número de Cuotas en que se dividirá este pago	
Valor cuota mensual	

Es claro para EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que el pago de las cuotas derivadas de estos conceptos, aunque se paguen conjuntamente con las cuotas convenidas del precio del inmueble prometido en venta, inclusive si el pago se hiciera al encargo fiduciario asignado, no podrán confundirse con éstas, primando las destinadas al pago del precio, sobre cualquier otra obligación; tampoco constituirá abono a las cuotas pactadas para el pago del precio del inmueble, a menos que conste expresa autorización escrita por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA que avale dicha petición.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá con recursos propios el valor del excedente que llegare a resultar, si los valores estimados y aquí indicados, no llegaren a ser suficientes para cubrir el pago de las citadas obligaciones.

PARÁGRAFO DÉCIMO OCTAVO.- OBLIGACIÓN ESPECIAL DE ENVIAR INFORMACIÓN OY DOCUMENTACIÓN OPORTUNAMENTE: Es obligación especial de EL(LOS) PRIMITENTE(S) COMPRADOR(ES) enviar a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los plazos indicados más adelante, por correo electrónico o correo físico, la totalidad de la documentación existente y/o requerida por esta última relativa, pero no limitada a: (i) la carta de aprobación y vigencia del crédito hipotecario de que trata este contrato, sus titulares, avalistas, codeudores y en general la totalidad de la información que haga parte de este expediente; (ii) la carta de aprobación y vigencia del subsidio de vivienda, sus titulares, beneficiarios y en general la totalidad de la información que haga parte de ese

expediente; (iii) la existencia, vigencia y montos de las modalidades de ahorro que sean utilizadas o vayan a ser utilizadas para pagar el precio del Inmueble incluyendo pero sin limitarse a la información sobre Cesantías, Ahorro Programado, instrumentos CDT y cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC), entre otras. Tratándose de créditos, subsidios y/o modalidades de ahorro que tengan una vigencia igual o superior a doce (12) meses naturales desde su otorgamiento, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) satisfacer la precitada obligación como máximo faltando doce (12) meses naturales para la fecha cierta inicialmente prevista de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En caso de que alguno(s) de el(los) referido(s) documento(s) referido(s) anteriormente cuente con una vigencia inferior a doce (12) meses naturales desde su otorgamiento, la obligación de enviarlo(s) deberá satisfacerse máximo faltando seis (6) meses naturales para la fecha cierta inicialmente prevista de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En caso de que alguno(s) de el(los) referido(s) documento(s) no tenga expiración o vigencia máxima, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) enviarlos máximo faltando dieciocho (18) meses naturales para la fecha cierta inicialmente prevista de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO DÉCIMO NOVENO.- CENTRALES DE RIESGO: EL(LOS) PROMITENTES COMPRADORES expresamente autorizan a la PROMITENTE VENDEDORA para realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. (o a cualquier otra entidad de centrales de riesgo) y demás reportes y/o consultas necesarias para el conocimiento del cliente y su comportamiento financiero.

QUINTA.- CLÁUSULA PENAL: Sin perjuicio de lo previsto sobre arras retractatorias, por lo cual podrá concurrir aquello y lo establecido en esta cláusula, las partes establecen, a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que asumen en este contrato, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Inmueble presente contrato (el monto indicado en la tabla del encabezado de este contrato), sanción que se aplicará sin necesidad de agotar trámite judicial alguno para ello y sin comprometer el resarcimiento de otros daños que se pudieren causar y por ende su respectiva indemnización de perjuicios, para lo cual no será necesario requerimiento judicial o prejudicial alguno ni constitución en mora, pues las partes renuncian a tales formalidades en recíproco beneficio. Además de lo antes previsto, esta cláusula penal le será aplicada a EL (LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES) si incurrieren en falsedades documentarias o en el suministro de informaciones no veraces. Acaecido el incumplimiento o la falsedad o inexactitud antes mencionados por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA queda autorizada por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para deducir el monto de la pena aquí establecida, de los dineros consignados al encargo fiduciario para pagar el precio del inmueble prometido en venta, sin perjuicio de que pueda dar por terminado el presente contrato por incumplimiento de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en cuyo caso deberá comunicarse en forma escrita tal decisión, dándole a conocer a la otra parte las causas y motivos de incumplimiento que originan dicha resolución, que tendrá plenos efectos legales.

PARÁGRAFO PRIMERO: La devolución de los saldos a favor de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) luego de aplicada la cláusula penal de que trata esta cláusula, si llegasen a quedar, se realizará por LA PROMITENTE VENDEDORA o por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO CALLE 9317, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de correspondiente instrucción que al respecto deberá emitir la PROMITENTE VENDEDORA, en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE DEL FIDEICOMISO CALLE 9317, a la cuenta bancaria colombiana que informe por escrito EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

SEXTA.-OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:

La escritura pública con la cual se de cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito de que trata la CLÁUSULA CUARTA, será otorgada y suscrita por las PARTES de este contrato en la Notaría XXXXXXXXXXX (xx) del Círculo Notarial de Bogotá o en la que sea asignada por reparto por la Superintendencia de Notariado y Registro, en la hora comprendida entre las xxxx p.m. y xxxx p.m. del día xxxx (xx) de xxxxxx de dos mil veinte xxxx (202x).

Por su parte, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO CALLE 9317, como TRADENTE, suscribirá la mencionada escritura pública dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y de la PROMITENTE VENDEDORA, una vez le sea remitida a su sede, la escritura pública por parte de la Notaría; aspecto que conoce previamente y acepta EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por lo que no podrá alegar incumplimiento de la promesa de compraventa suscrita, ante la falta de asistencia a la Notaría por parte de la FIDUCIARIA obrando en la calidad indicada.

LA PROMITENTE VENDEDORA y LA TRADENTE podrán, en todo caso, suscribir la escritura pública de compraventa fuera del despacho notarial, de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, las PARTES expresamente pactan que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá modificar unilateralmente la fecha pactada en la presente cláusula para la suscripción de la escritura pública, sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la fecha inicialmente prevista y sin que ello implique incumplimiento de la PROMITENTE VENDEDORA ni sanción de ninguna clase a cargo de esta última. Para tales efectos, se le comunicará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de escrituración del inmueble mediante comunicación escrita, con una antelación de al menos cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La inasistencia de alguna de las PARTES al día señalado para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa o el día que corresponda, en aplicación del PARÁGRAFO PRIMERO de la presente cláusula, sin justificación razonable alguna, se entenderá como un incumplimiento de dicha PARTE, pudiéndose la otra PARTE exigir la aplicación de la cláusula penal.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

PARÁGRAFO CUARTO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no contare con las constancias relativas al impuesto

predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de las respectivas constancias, para lo cual, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso, vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registra por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en este mismo contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de escrituración del inmueble y exonera(n) de toda responsabilidad a LA PROMITENTE VENDEDORA por no suscribir la escritura pública de compraventa en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito; en tales eventos, se prorrogará la fecha de escrituración hasta el quinto (5to) día hábil siguiente a la cesación de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la firma del presente documento, acepta (n) y conoce(n) que la PROMITENTE VENDEDORA puede modificar y prorrogar unilateralmente la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública de compraventa y para la entrega del inmueble objeto de este contrato, cuando, como consecuencia del acaecimiento de medidas que ordene el Gobierno Nacional y/o Distrital, el ritmo de las obras de construcción y/o trámites ante las autoridades administrativas, requeridas para el desarrollo del proyecto se retrasen por esta causa, sin que ello implique sanción de ninguna clase o incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. En tal evento, se prorrogarán las fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa y para la entrega del inmueble por el mismo término que dure la medida ordenada por el Gobierno Nacional y/o Distrital. LA PROMITENTE VENDEDORA informará por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las nuevas fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa y la entrega del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, quien no podrá oponerse o alegar incumplimiento del contrato que hoy se suscribe.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En el evento en que el otorgamiento de la escritura pública se pueda realizar con anterioridad a la fecha indicada, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso mediante comunicación escrita a EL(LOS)

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) indicando la fecha en la cual se llevará a cabo el otorgamiento de la escritura pública. En todo caso, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) manifestar expresamente la imposibilidad para anticipar la firma de la escritura pública, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, pues de lo contrario, esta se entenderá aceptada y será de estricto cumplimiento para las PARTES, previo al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), especialmente las obligaciones de pago.

PARÁGRAFO OCTAVO: Para que la PROMITENTE VENDEDORA y la TRADENTE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera del FIDEICOMISO CALLE 9317 se encuentren obligadas a otorgar la escritura pública de compraventa el día aquí indicado, o el día que se determine al aplicar alguno de los párrafos estipulados en la presente cláusula, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) deberán acreditar el cumplimiento total de los siguientes requisitos:

- (A) El pago total de la cuota inicial convenida en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato;
- (B) La aprobación vigente del crédito que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a solicitar y a legalizar;
- (C) Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) efectuado las gestiones que le(s) compete(n), necesarias para la legalización y desembolso del crédito en mención; y
- (D) Que haya sido notificada y se encuentre y permanezca vigente la asignación del subsidio familiar de vivienda al que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a postularse de acuerdo con lo previsto en la CLÁUSULA CUARTA de este CONTRATO y que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) efectuado las gestiones que le(s) correspondan necesarias para su legalización y desembolso.

Si para el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa no se hubiere cumplido con una cualquiera de las obligaciones descritas en el presente párrafo, las PARTES, de común acuerdo, podrán convenir si prorrogan la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, decisión que constará por

escrito mediante la suscripción de un otrosí al presente contrato, en cuyo caso la PROMITENTE VENDEDORA tendrá el derecho de solicitar el reconocimiento de intereses de dilación a una tasa de uno coma cinco por ciento (1,5%) mensual, o si, por el contrario, se declarará el incumplimiento por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y se entenderá como retracto EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y se aplicará la cláusula penal.

SÉPTIMA.- ENTREGA: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del (los) inmueble (s) materia de esta promesa, en el término de sesenta (60) días hábiles, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de transferencia de dominio del bien prometido en compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Sin embargo, las PARTES expresamente pactan que la PROMITENTE VENDEDORA podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de dos (2) meses adicionales a la fecha máxima inicialmente prevista, sin que ello implique sanción ni incumplimiento de ninguna clase de su parte.

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas legales vigentes, LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega material del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado del (los) mismo (s) y los aspectos de acabados que deben ser corregidos para satisfacer las especificaciones arquitectónicas indicadas en esta promesa. El acta será suscrita por un representante de LA PROMITENTE VENDEDORA y por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) otorgar poder especial a un tercero para que reciba el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta, dicho poder deberá contar con presentación personal ante Notario. De otro lado, la entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para que LA PROMITENTE VENDEDORA tenga la obligación de entregar, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial, haber obtenido la aprobación del subsidio familiar, y haber firmado la Escritura Pública de Compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO.- ENTREGAS FINANCIACIÓN FONDO NACIONAL DE AHORRO – CARLOS LLERAS RESTREPO, FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS: La entrega real y material de los inmuebles adquiridos con financiación del FONDO NACIONAL DE AHORRO – CARLOS LLERAS RESTREPO, FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS se realizará una vez dichas entidades hayan realizado el desembolso efectivo de la totalidad del crédito en favor del FIDEICOMISO CALLE 9317, NIT 830-053.812-2, a órdenes del Encargo Fiduciario Individual cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A, entidad encargada del recaudo por cuenta de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO CUARTO: Cuando LA PROMITENTE VENDEDORA se encuentre lista para efectuar la entrega del inmueble, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien deberá comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados por LA PROMITENTE VENDEDORA, con antelación.

PARÁGRAFO QUINTO: Si, en la fecha anunciada por LA PROMITENTE VENDEDORA dentro de los plazos convenidos, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no compareciere(n) a recibir el inmueble objeto del presente contrato, se le(s) citará nuevamente para que comparezca (n) a recibirlo dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a esta segunda citación o, presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente y justificable, el inmueble se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de entrega unilateral suscrita por LA PROMITENTE VENDEDORA y la firma de dos (2) testigos. Las llaves de acceso del inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en esta promesa de compraventa y la PROMITENTE VENDEDORA se entenderá desligada de la obligación de entregar, pues esta no puede procurar la entrega indefinidamente. La inasistencia a la entrega del inmueble o la negativa de su recibo no exime a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicios públicos que se causen, el impuesto predial y de valorización, a partir del momento en que debió haber cumplido con su obligación de recibir el inmueble.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n), desde ahora, la prórroga en la fecha de entrega del inmueble y exoneran de toda responsabilidad a LA PROMITENTE VENDEDORA, por la no entrega del inmueble en la fecha acordada por causa de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la entrega del inmueble en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito. En este caso, LA PROMITENTE VENDEDORA notificará por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de entrega física del inmueble. De darse esta situación no se configurará incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARAGRAFO SÉPTIMO: Si, por causas atribuibles a terceros y ajenas a LA PROMITENTE VENDEDORA, en la fecha pactada para la entrega no estuvieren instaladas las redes definitivas de acueducto y/o energía o no se hubieren podido culminar las obras civiles de EL INMUEBLE u obras básicas del Edificio del cual forman parte el(los) inmueble(s) objeto de la compraventa, o no estuvieren conectados los servicios públicos definitivos por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos, a discreción de la PROMITENTE VENDEDORA se hará entrega del inmueble en todo caso y se hará la culminación, instalación y/o conexión definitiva del servicio público a la brevedad que permitan las circunstancias.

PARÁGRAFO OCTAVO: Desde la fecha de entrega real y material del (los) inmueble (s), serán de cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los que responderá LA PROMITENTE VENDEDORA por el término legal correspondiente.

OCTAVA.-GARANTIAS: A partir de la entrega material del INMUEBLE objeto de esta promesa de compraventa LA PROMITENTE VENDEDORA atenderá las labores de posventa, de acuerdo al procedimiento establecido en obra, hasta por el término de un (1) año, siempre que no obedezcan al mal uso, contravención urbanística, arquitectónica, técnica (estructurales, hidrosanitarias, de gas, eléctricas y de comunicación) o cambio en la destinación del (los) inmueble (s).

Las garantías que se otorgarán sobre el inmueble objeto del presente contrato de promesa, se fundamentan en la Ley 1480 de 2011 y las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. Estos términos no se suspenderán por falta de uso del inmueble por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario a partir de la entrega del inmueble, con relación a la garantía por acabados. De ahí en adelante EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

PARÁGRAFO PRIMERO: Teniendo en cuenta que la venta que se promete corresponde a un inmueble que se contrata en obra gris y en esas mismas condiciones se entregará, sin que le competa ninguna responsabilidad adicional a la PROMITENTE VENDEDORA, los trabajos de instalación de acabados, como la contratación y compra de éstos y los materiales que se requieran para este fin, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien deberá verificar con sus proveedores las garantías de éstos, y siendo claro para las PARTES que los daños al INMUEBLE que se ocasionen por la instalación de acabados no serán de responsabilidad de la PROMITENTE VENDEDORA ni deberá esta resarcirlos. En el evento de presentarse fisuras en los muros producto del asentamiento normal de Edificio, LA PROMITENTE VENDEDORA atenderá lo pertinente dentro del término de garantía pero no tendrá la obligación de reemplazar los acabados y/o materiales que como consecuencia de las fisuras o del tratamiento que haya que dárseles a estas, se deterioren o dañen.

Toda mejora y/o instalación de acabados que realice(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del INMUEBLE prometido en venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA no tendrá obligación de resarcir daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de telefonía, televisión, por causa de la instalación de los sistemas privados de televisión, citofonía, internet o cualquier otro servicio que se instale en el inmueble objeto de contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por daños causados por 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, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfecto, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones o contratarse a un tercero para tal evento.

PARÁGRAFO CUARTO: Se deja expresa constancia por medio del presente contrato que, con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del INMUEBLE y el Edificio donde se ubica, le queda rotundamente prohibido a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realizar cualquier tipo de modificación estructural al INMUEBLE objeto de venta. LA PROMITENTE VENDEDORA no se hará responsable por los daños y/o las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de sus vecinos o del Edificio que se deriven de las obras y/o modificaciones efectuada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en su inmueble, en contravía de lo aquí indicado y de las disposiciones que al respecto establezca el Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley.

PARÁGRAFO QUINTO: 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, hecho de un tercero 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 inmueble, con imputación a la póliza de seguro que éste haya contratado para tal fin, si la hubiere.

PARÁGRAFO SEXTO: LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por el mal uso que se le dé a los acabados con que se entregará el INMUEBLE (específicamente, los acabados del baño, como se en el acápite de especificaciones al inmueble) ocasionados por actos como limpiarlos con ácido o limpiadores inadecuados ni por el inadecuado mantenimiento que den EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a canales, bajantes y demás elementos.

NOVENA.- RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que, a partir de la consecución de las Condiciones de Giro, está o estará autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual hace parte integrante el inmueble objeto de esta promesa de compraventa, por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá, conforme a la Radicación de documentos que consta o constará ante la Fiduciaria vocera del Fideicomiso Calle 9317.

NOVENA. -DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: EL EDIFICIO R 93-17, será desarrollado sobre un predio xxxxxx m2 de área bruta aproximada, con un área neta útil de xxxxxx m2 aproximados, quedando en un lote único, y estará conformado así:

XXXXXXXXXXXXX.

DÉCIMA.-TRADICIÓN: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CALLE 9317, adquirió el terreno donde se construirá el Proyecto EDIFICIO R 93-17 de la siguiente manera:

A) Por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 17 No. 93 A - 21 de Bogotá D.C., que hicieran los señores: METRO URBANA CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT. 830.015.601-3, mediante escritura pública número Tres mil Cuatrocientos Dos (3402), del diecisiete (17) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada por la Notaría Primera (01) de del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita a folio de matrícula inmobiliaria número 50 C - 462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

DÉCIMA PRIMERA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el inmueble prometido en venta lo entregará libre de registro de demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones, salvo las

derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el EDIFICIO R 93-17 y por la hipoteca de mayor extensión que constituirá el FIDEICOMISO R 9317, a favor del Banco acreedor que financiará la construcción del proyecto R 93-17; gravamen que será cancelado a prorrata del correspondiente inmueble objeto de este contrato, mediante la escritura pública de compraventa con la que se dé cumplimiento al presente contrato. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA responderá por la libertad, tradición y saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble donde se desarrollará el proyecto y de los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa. Responderá por la calidad y estabilidad de la obra. Así mismo, velará por el normal desarrollo del proyecto Inmobiliario, quedando excluida de esta responsabilidad, por no estar encargados de la construcción, gerencia o enajenación del proyecto, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera del FIDEICOMISO CALLE 9317.

DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa y su registro serán cancelados así:

12.1. Los derechos y gastos Notariales derivados del acto de la compraventa, por partes iguales entre EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y LA PROMITENTE VENDEDORA.

12.2. Los gastos que se generen ante la Gobernación de Cundinamarca y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, del acto de la compraventa serán de cargo exclusivo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

12.3. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de la entidad financiera que haya otorgado el crédito hipotecario que solicite(n) EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) serán de cuenta exclusiva de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) tales como copias, autenticaciones, y en general todos los gastos que se puedan generar por este concepto.

12.4 Igualmente correrán por cuenta de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) los gastos derivados de la práctica de cada otrosí a esta promesa de compraventa y/o a cada Carta de Instrucciones, así como la cesión de esta promesa de compraventa y/o de la Carta de Instrucciones a favor de un tercero o banco financiador (cuando aplique la modalidad de leasing), y siempre que medie autorización de LA PROMITENTE VENDEDORA al efecto, los cuales, sin perjuicio de otros más, son

los siguientes: (i) a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, o la fiduciaria que la reemplace, una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente por cada otrosí y/o cada cesión; a favor de la PROMITENTE VENDEDORA una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente por cada otrosí y/o cada cesión.

DÉCIMA TERCERA.- EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no intervendrá(n) ni podrá(n) intervenir directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación escrita en contrario.

PARÁGRAFO: Si EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) decide(n) ejecutar obras dentro del inmueble prometido en venta, los costos que estas ocasionen serán asumidos por él (ellos) y será (n) el (los) único (s) responsable (s) de su ejecución y cumplimiento y LA PROMITENTE VENDEDORA quedará eximida de cualquier responsabilidad a su cargo. Además, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del INMUEBLE.

DÉCIMA CUARTA.- MÉRITO EJECUTIVO: El Contrato de Promesa de Compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer, no hacer y/o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las PARTES contratantes. Para todos los efectos, las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas de este contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que LA PROMITENTE VENDEDORA tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este contrato por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), éste (os) último (s) se obliga (n) al pago de los honorarios profesionales correspondientes incluidos los intereses respectivos.

DÉCIMA QUINTA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de autocomposición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro

de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO: El cumplimiento de obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este contrato no estará sometido a la presente cláusula.

DÉCIMA SEXTA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) autoriza (amos) a la sociedad INVERSORA & CIA S EN C y/o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi (nuestro) comportamiento como cliente de la Entidad, el estado de las obligaciones a mi (nuestro) cargo que se desprenden del Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo (amos) a la sociedad INVERSORA & CIA S EN C y/o a quien represente sus derechos, para consultar y solicitar información sobre mi (nuestro) comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del clientes.

Declara EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepta y manifiesta conocer que la consecuencia derivada de la autorización dada, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la que todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

DÉCIMA SÉPTIMA. - IMPUESTOS, PAZ Y SALVOS: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar a paz y salvo el INMUEBLE por concepto de impuestos, valorizaciones, gravámenes, tasas o contribuciones, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa prometida. LA PROMITENTE VENDEDORA no se hace responsable por reajustes posteriores, que serán de cargo exclusivo de EL

(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a pagar la totalidad del impuesto predial del año gravable en que se firme la escritura de compraventa y en adelante será por cuenta de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). No obstante, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) cancelará(n) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA la cuota parte o prorrata que, por concepto del pago del impuesto predial, valorización, otras contribuciones y/o cuotas de administración, le(es) corresponda(n) por la fracción de año o mes.

DÉCIMA OCTAVA.- SERVICIOS PÚBLICOS: LA PROMITENTE VENDEDORA realizará la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como también las redes y acometidas necesarias para la instalación definitiva de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar el inmueble objeto de venta, dotado de los servicios públicos definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968. Sin embargo, los costos de la conexión definitiva del servicio público de energía correrán por cuenta de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORES.

PARAGRAFO PRIMERO.- TELECOMUNICACIONES - USO Y ADMINISTRACION DE LA RED TELEFONICA: Es obligación del EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de la misma. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas deberá(n) pagarlos EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) de acuerdo con la facturación que emita la Empresa prestadora del citado servicio.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- SERVIDUMBRE ELÉCTRICA: Se constituirá servidumbre de energía eléctrica a favor de CODENSA, la cual deberá elevarse a escritura pública y registrarse en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Dicha servidumbre afectará a todos los inmuebles resultantes del "EDIFICIO R 93-17"

DÉCIMA NOVENA.-DESENGLOBE CATASTRAL: LA PROMITENTE VENDEDORA realizará los trámites y radicación de documentos de manera oportuna

para obtener el des englobe catastral de los inmuebles que integrarán el Proyecto Edificio R 9317, ante la Entidad de Catastro Distrital y/o la entidad que corresponda, de conformidad con la normatividad vigente.

VIGÉSIMA.- CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2012: TRATAMIENTO DE DATOS: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), por medio del presente contrato, autorizo(amos) expresamente para que mis (nuestros) datos personales, así como los de los menores de edad respecto de quienes ejerzo (ejercemos) la representación legal, sean objeto de tratamiento, incluyendo datos sensibles, por parte de xxxxx y/o quien represente sus derechos, o por quien ésta contrate para el ejercicio de los mismos o por la persona a favor de quien ésta ceda sus derechos y por aquellos con quienes hayan celebrado o celebren alianzas de cualquier naturaleza a partir de la cuales se estructure u ofrezcan productos, servicios o proyectos sociales que puedan ser de mi interés. Igualmente quedan facultados para que capten, conozcan, consulten, manipulen, transfieran y/o cedan a quien corresponda, los datos personales, que he (hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad; para que realicen y den un tratamiento de índole comercial a mis (nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos, así mismo para formar parte de la base de datos de mi (nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi (nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

La presente autorización permanecerá vigente hasta tanto sea revocada o hasta que se agote la finalidad para la que fue concedida. Ésta autorización podrá ser revocada en los eventos previstos en la ley y siempre y cuando no exista ningún tipo de relación con la Fiduciaria o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización.

En igualdad de condiciones, certifico (amos) que la sociedad INVERSORA & CIA S EN C, me (nos) ha informado acerca de los derechos y deberes que como titular de mis datos tengo (tenemos) para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta

persona, en razón a los datos que he (hemos) entregado facultativamente, para que hagan parte de sus bases de datos; así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mis (nuestros) datos personales, de manera expresa e inequívoca.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga a entregar información veraz y verificable y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes e información exigidos por la PROMITENTE VENDEDORA y/o la Fiduciaria al momento de su vinculación.

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) de manera voluntaria e inequívoca que LA PROMITENTE VENDEDORA en cumplimiento de su obligación legal de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo y siguiendo la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por considerarlo una causal objetiva, podrá terminar de manera unilateral, sin requerimiento judicial, el presente contrato cuando LA PROMITENTE VENDEDORA la entidad Bancaria o cualquier participante en este proceso de adquisición, verifique que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) haya sido incluido en la lista OFAC (Office of Foreign Control), comúnmente llamada lista Clinton o en cualquier otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o cuando haya sido incluido en alguna lista como la lista ONU, lista de la Contraloría, de la Procuraduría, entre otras de carácter restrictivo en las que se publiquen datos de las personas condenadas o vinculadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta o relación con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata a de personas, entre otras.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, cuando EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) sea una persona jurídica, para que la PROMITENTE VENDEDORA pueda terminar unilateralmente el contrato, bastará con que el nombre de alguno de sus socios y/o administradores haya sido incluido en alguna lista con las características mencionadas en esta cláusula.

VIGÉSIMA SEGUNDA. -DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos derivados del contrato, las partes señalan como domicilio

contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Igualmente fijan las direcciones y teléfonos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación, las que aparecen en el encabezado de la promesa y en los documentos que hacen parte de la negociación del (los) inmueble (s) prometido (s) en venta.

PARÁGRAFO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) tendrá como obligación informar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA, cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo, dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

VIGÉSIMA TERCERA. -CESIÓN: La cesión del contrato de promesa de compraventa por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de LA PROMITENTE VENDEDORA como de la FIDUCIARIA. El trámite de la cesión tendrá un costo a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente y deberá cancelarse al momento de presentar la solicitud de cesión ante LA PROMITENTE VENDEDORA. Este cobro será independiente al que efectúe la FIDUCIARIA, a las tarifas que para ese momento cobre la FIDUCIARIA, debiendo EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acreditar igualmente su pago previo a la presentación del contrato de cesión.

VIGÉSIMA CUARTA.- MODIFICACIONES: Cualquier modificación relacionada con los términos de este contrato deberá ser convenida por las PARTES de común acuerdo por escrito, mediante la firma de un Otrosí, el cual hará parte integral del mismo.

VIGÉSIMA QUINTA.- MANDATO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) por medio del presente escrito, otorgo (amos) un mandato a LA PROMETIENTE VENDEDORA, para que adelante las gestiones necesarias para el desarrollo del proyecto y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al FIDEICOMISO CALLE 9317, o a quien lo sustituya en sus derechos para que, en el marco del contrato de fiducia, coadyuve en lo que se requiera a la PROMITENTE VENDEDORA.

Esta facultad comprende, pero no se limita a, los siguientes eventos:

1) Sea necesario modificar, adecuar reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo construcción adicional que se requiera, total o parcialmente, respecto del proyecto de la que se requiera permiso o autorización de las autoridades distritales, Curadurías Urbanas y/o empresas de servicios públicos; y

2) Si alguna parte del proyecto quedare pendiente por construir y se pretendiere integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) conocedor de tal situación, manifiesta expresamente con la firma del presente contrato que faculta ampliamente a LA PROMITENTE VENDEDORA, para que, sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

- Presentar ante las autoridades competentes, solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prórrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.

- Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas efectuar al Reglamento de Propiedad Horizontal, en cuanto a: 1). La definición de áreas comunes, de uso común y exclusivo; 2) la adición de nuevas áreas privadas; 3) el equipamiento comunal; 4) cambio de uso; 5) los coeficientes de copropiedad; y 6) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos modificar.

- Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.

- Presentar los recursos a que haya lugar ante las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción

- Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en las que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), junto con los demás propietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de los mismos.

- Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del inmueble objeto de este contrato, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Proyecto y que han dado pie a la conformidad manifestada de las partes.

- Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.
 - Modificar las áreas privadas de la unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,
- En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

PARÁGRAFO: El mandato que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) otorga(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante la suscripción del presente contrato, no implica lesión de los derechos de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) ni generará situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del Proyecto que beneficien a los inmuebles o a sus equipamientos. Este mandato y las facultades otorgadas, no generarán para EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) derecho a contraprestación alguna. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ejercer este mandato actuando simultáneamente en representación de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), de otros copropietarios e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública por medio de la que se perfeccione este contrato.

VIGÉSIMA SEXTA.- DECLARACIONES: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) que:

- Conozco (conocemos) los términos consignados en el presente documento y que la información aquí contenida representa una declaración completa y exacta de la realidad, por lo que declaro que la información registrada es cierta y verificable. Por esto, me(nos) abstendré(mos) de dar información que no sea real, y/o que no esté debidamente soportada por los documentos idóneos para este efecto.
- Exonero(amos) de toda responsabilidad a los intervinientes en este documento sobre cualquier error o falsedad que se llegare a encontrar en la información y asumiré(mos) la responsabilidad por la reparación de los daños que se llegasen a causar.
- Por último, y sin importar la existencia de perjuicio alguno, la sola inconsistencia de la información aquí consignada será considerado como un incumplimiento y facultará

a la PROMITENTE VENDEDORA a dar inicio de las acciones correspondientes, hecho que declaro conocer y aceptar plenamente.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: Las PARTES dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido amplia y libremente discutido y deliberado en sus aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia para cada una de ellas. Este contrato deja sin efectos cualquier acuerdo verbal que las PARTES hayan convenido en fecha anterior a la del presente documento.

VIGÉSIMA OCTAVA.- REGLA ESPECIAL DE INTERPRETACIÓN: Las disposiciones contenidas en este contrato se interpretarán y aplicarán de manera complementaria a lo establecido en el Encargo Fiduciario Individual y la remisión que este hace al texto de los FIDEICOMISO CALLE 9317. Si hubiere diferencias entre disposiciones que regulen la misma materia, prevalecerá lo establecido en el Encargo Fiduciario Individual. No obstante, tratándose de asuntos que únicamente se regulen en este contrato, prevalecerá este último.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el contrato, en Bogotá, el día indicado en el encabezado del presente contrato.

LA PROMITENTE VENDEDORA,

Nombre: xxxxxx

C.C. # xxxxxxx

Representante Legal

xxxxxx

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

Nombre: xxxxxxxx

C.C. No. xxxxxx

Nombre: *****

C.C. No. *****

Nombre: *****

C.C. No. *****

NOTARIA DE _____

Credito CC

FORMATO DE CALIFICACIÓN.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

MATRICULA INMOBILIARIA:

REFERENCIA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO:

NOMBRE O DIRECCION:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

VALOR DEL ACTO

ESPECIFICACION

CODIGO

PESOS

164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO

DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

\$

304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO ___

\$

783 – LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA

\$

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO

DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

IDENTIFICACION

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT 860.531.315-3

Vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO CALLE 9317

NIT 830.053.812-2

A: _____

C.C. _____

783 -LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

De: _____

NIT _____

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT 860.531.315-3

Vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO CALLE 9317

NIT 830.053.812-2

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

1) JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Circulo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317 con NIT P. A. # 830.053.812-2**, Patrimonio Autónomo constituido por escritura pública número nueve mil novecientos noventa y nueve (999) de fecha veinticinco (25) de abril del año dos mil ocho (2.008) otorgada en la Notaria Cincuenta y Dos (52) de Bogotá, modificado integralmente mediante escritura pública número mil seiscientos cuarenta (1.640) de fecha diez (10) de junio de dos mil once (2.011) de la Notaria Sesenta y Nueve (69) de Bogotá, Patrimonio Autónomo que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL**

FIDEICOMISO CALLE 9317.**2) OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO,**

quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.217.389, quien actúa condición de Representante Legal de **INVERSORA & CIA S EN C** sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número dos mil ciento tres (2103) del doce (12) de septiembre de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Cuarenta y uno (41) de Bogotá D.C., inscrito el dieciocho (18) de septiembre de dos mil tres (2003), con el No. 00898518 del Libro IX, identificada con el NIT 830.127.783-6, todo lo cual lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** por una parte, y por la otra:

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado suscrito el cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022) se suscribió entre los FIDEICOMITENTES ORUGA CONSTRUCCIONES SAS e INVERSORA & CIA S EN C, y la FIDUCIARIA un contrato de fiducia de administración inmobiliaria denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 9317 para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado ORUGA 9317, (en adelante el PROYECTO), bajo la exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), se suscribió contrato de fiducia de administración denominado FIDEICOMISO CALLE 9317, al cual fue transferido como aporte en fiducia el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO.

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de mayo de dos mil veintitrés (2023), se suscribió modificación integral en virtud de la cual se transfirieron todos los activos y relaciones jurídico negociales que integraban el FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317 al FIDEICOMISO CALLE 9317, y se procedió a liquidar el patrimonio autónomo FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317, en adelante la MODIFICACIÓN INTEGRAL

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), los FIDEICOMITENTES ORUGA CONSTRUCCIONES SAS e INVERSORA & CIA S EN C suscribieron contrato de cesión de derechos fiduciarios en virtud del cual el cien por ciento (100%) los derechos fiduciarios y de beneficio derivados FIDEICOMISO, quedarían registrados a favor de INVERSORA & CIA S. EN C., sociedad que ostenta actualmente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, razón por la cual han decidido suscribir el presente documento.

SEXTA: Que el 26 de junio de 2024, se suscribió el Otrosí No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL al Contrato de Fiducia del FIDEICOMISO CALLE 9317 en donde *la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S. cedió la totalidad de sus derechos fiduciarios y de beneficio derivados del FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y la sociedad DIMENSION INGENIERIA S.A.S, en virtud de lo cual, la sociedad INVERSORA & CIA S. EN C y la sociedad DIMENSION INGENIERIA S.A.S ostentan la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, respectivamente, en el FIDEICOMISO CALLE 9317.*

TERCERA: Que el objeto del contrato del FIDEICOMISO CALLE 9317 consiste en que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente CONTRATO le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente CONTRATO, incluidas las mejoras que se realicen por parte de los FIDEICOMITENTES. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente CONTRATO.
2. ALIANZA reciba y administre los recursos que paguen los ADQUIRENTES ADHERENTES, los cuales serán invertidos temporalmente en EL FONDO.
3. A través del FIDEICOMISO y sobre el INMUEBLE, los FIDEICOMITENTES desarrollen el PROYECTO, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. ALIANZA entregue a los FIDEICOMITENTES, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el FONDO y suscribieron el correspondiente CONTRATO DE ADHESIÓN, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que el FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente CONTRATO, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. Los recursos del FIDEICOMISO, que hayan sido aportados directamente por los FIDEICOMITENTES y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición de los

- FIDEICOMITENTES antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, por cuanto pertenecen a los FIDEICOMITENTES.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas en desarrollo de dicho PROYECTO transferirá a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO (Compraventa) los **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente CONTRATO y del CONTRATO DE ADHESIÓN respectivo.
 6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

CUARTA: Que en la actualidad LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO CALLE 9317 son *INVERSORA & CIA S. EN C* y *DIMENSION INGENIERIA S.A.S.* quienes ostentan la calidad de *FIDEICOMITENTE GERENTE* y *FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR*, respectivamente, en el FIDEICOMISO CALLE 9317.

QUINTA: Que para la constitución del referido patrimonio autónomo fue transferido el derecho de dominio sobre el inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria número 50C-462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

SEXTA: EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por la suscripción del contrato de vinculación o encargo fiduciario para el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CALLE 9317 respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio efectuada por este instrumento.

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

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA**

S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317** transfiere a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, a Título de Beneficio, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: -----

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

AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO GARAJE: _____ ()
DEPOSITO _____ ()

Que hacen parte del Proyecto Edificio R 9317 ubicado en la Carrera diecisiete (17) número noventa y tres a veintiuno (93 A - 21) de la ciudad de Bogotá identificado con el folio de Matrícula inmobiliaria No. 50C _____ de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro

PARÁGRAFO PRIMERO. EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que EL PROYECTO contará con unas áreas comunales dentro del edificio que han de servir como extensión de las áreas privadas de las unidades tales como (cubierta verde y salones sociales etc.), y con infraestructura que ha de permitir la adquisición comunal y la distribución a los apartamentos de los servicios de agua caliente, televisión por cable, Internet y telefonía; las cuales fueron reguladas ampliamente en el reglamento de propiedad horizontal, el cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta conocer y aceptar.

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

PARÁGRAFO TERCERO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia lo(s) ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad

alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s), por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

SEGUNDA.- LINDEROS GENERALES: El (los) bien(es) descrito(s) en la cláusula anterior forma(n) parte del Edificio R 9317, situado en la ciudad de Bogotá distinguido en la nomenclatura urbana, Carrera diecisiete (17) número noventa y tres a veintiuno (93 A – 21), con una extensión superficial de mil novecientos treinta y nueve metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados (1.939.84 m²), cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura tres mil cuatrocientos dos (3402) del diecisiete (17) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Primera (01) de Bogotá y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: En una extensión de treinta y nueve metros (39.00 Mts.) con el lote número dieciocho (18) de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En una extensión de veinte (20) metros con la carrera diecisiete (17). POR EL SUR: En una extensión de treinta y nueve metros (39.00 Mts.) con el Lote número veinte (20) de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: En una extensión de veinte (20) metros con el Lote número Diez (10) de la misma manzana. A este lote le corresponde el número de matrícula inmobiliaria 50C-462691.

TERCERA.- TRADICIÓN: a) Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO CALLE 9317** por transferencia de dominio por adición a Fiducia Mercantil como aporte para el incremento del patrimonio autónomo que le hiciera **METRO URBANA CONSTRUCTORA S.A.S.** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, mediante la escritura pública número tres mil cuatrocientos dos (3402) de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Primera (01) de circulo de Bogotá, debidamente registrada bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-462691.

b) La construcción del proyecto Edificio R 9317, por adelantarla la sociedad **INVERSORA & CIA S EN C**, en su condición de **GERENTE DEL PROYECTO**, con sujeción a la licencia de

construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. número 11001-5-22-1314 Expedida el tres (3) de mayo de dos mil veintidós (2022) de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, y su modificación realizada mediante acto Administrativo No. 11001-5-23-2434 expedido el 19 de julio de 2023, expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá y el cuadro de áreas expedido por la misma entidad y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

CUARTA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el proyecto Edificio R 9317, del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2001, según escritura pública número _____ de la Notaría ___ de Bogotá, registrada en la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro debidamente inscrito a Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) expresamente conocer y aceptar el citado reglamento, quedando en todo sujeto(s) a él y a sus modificaciones, y por consiguiente, además del dominio individual del bien especificado, adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, manifestando conocer las Especificaciones de Construcción, el Cuadro de Áreas del proyecto, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el Reglamento y sus eventuales modificaciones, obligándose especialmente desde la fecha la transferencia de dominio, al pago oportuno de las cuotas de administración que le(s) corresponda(n) según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas por el Administrador Provisional Delegado y posteriormente por los Copropietarios y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deber señalados en dicho Reglamento cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA faculta (n) a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, para realizar todos los actos y suscribir los contratos, documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las reformas, adiciones, aclaraciones o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal, confiriendo poder especial, amplio y suficiente al **FIDEICOMITENTE GERENTE**, para solicitar, tramitar y realizar las modificaciones, adiciones, aclaraciones o correcciones al reglamento de propiedad horizontal del edificio **R 9317**, así como para solicitar y modificar, corregir o aclarar la licencia de construcción y la modificación otorgada para el desarrollo del proyecto. El presente poder se entiende conferido aún en el evento en que se haya enajenado el número de unidades privadas que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de coeficientes de copropiedad del edificio.

QUINTA.-VALOR DE LOS APORTES: El valor total de los aportes para la adquisición de las unidades objeto de esta transferencia, es la suma de

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

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

PARAGRAFO SEGUNDO: El control de los ingresos a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE**

SEXTA.- ENTREGA: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** hará entrega real y material de los inmuebles transferidos a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, a través de la

persona que designe mediante poder debidamente otorgado, el día _____, mediante "ACTA DE ENTREGA" suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y FIDEICOMITENTE GERENTE** en la cual se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante el término convenido para la entrega, **ALIANZA FIDUCIARIA S. A.**, no es urbanizador, gerente, promotor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella, esta obligación corresponde única y exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, quien queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble transferido en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto o alcantarillado, por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de su parte. En el evento de producirse alguno de estos hechos, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento. ---

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega del inmueble como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del Edificio, tales como elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, por acceder éstos a los primeros y, se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente. En cuanto a la entrega de bienes comunes de uso y goce general, serán entregados a la comisión designada por la Asamblea General de Copropietarios o al Administrador Definitivo, a más tardar una vez se hayan enajenado las unidades privadas que representen el cincuenta y uno por ciento (51.00%) del total de Coeficientes de Copropiedad del Edificio. --

PARÁGRAFO CUARTO: A partir de la entrega real y material de los inmuebles, serán por cuenta de **(EL) (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** las cuotas por concepto de administración y vigilancia, y las respectivas cuentas que sean facturadas por las

empresas de servicios públicos. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) igualmente a pagar al **FIDEICOMITENTE GERENTE** la prorrata que corresponda por concepto de administración, servicio de vigilancia y servicios públicos comunales del EDIFICIO R 9317 de acuerdo con la cuenta de cobro que expida el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y hasta tanto se efectúe la entrega definitiva de las zonas comunes, así como cuanto la provisión de dichos servicios públicos se realice mediante las conexiones provisionales otorgadas para el desarrollo de la obra y hasta que se obtengan las conexiones definitivas caso en el cual se pagaran las respectivas facturas en las condiciones establecidas en la presente cláusula. En caso de que la entrega del inmueble se posponga por razones exclusivas de **(EL) (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, las cuotas por concepto de administración y vigilancia, y las respectivas cuentas que sean facturadas por las empresas de servicios públicos a partir de la fecha acordada para entrega serán de cuenta exclusiva de **(EL) (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, estas unidades privadas soportan la constituida en mayor extensión a favor de **BANCO** por la sociedad **INVERSORA & CIA S EN C** según escritura pública número _____ otorgada en la Notaría _____ del Circulo de Bogotá, registrada como anotación número uno (1) en el folio de matrícula en mayor extensión número 50C-462691.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, **BANCO** por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario las

unidades privadas que se transfieren por esta escritura.

PARÁGRAFO TERCERO: Es obligación de la sociedad **INVERSORA & CIA S EN C** hacer entrega del certificado expedido a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO CALLE 9317** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre las unidades privadas descritas en la Cláusula Primera anterior.

PARÁGRAFO CUARTO: En virtud a lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** quedó obligado al saneamiento por evicción del lote de terreno donde se levanta el Proyecto Edificio R 9317 e igualmente en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

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

NOVENA.- LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO CALLE 9317 concurrirán a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL GERENTE DEL PROYECTO, queda obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el proyecto Edificio R 9317 ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento

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

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.

DECIMA.- EL GERENTE DEL PROYECTO, radicó los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación No. _____ de fecha _____ () de _____ (), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006.

DECIMA PRIMERA.- COSTOS.- Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** y de **FIDEICOMITENTE GERENTE** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**; al igual que los derechos notariales, impuestos de registro y derechos de registro generados en virtud de la constitución y posterior cancelación de la hipoteca que por esta escritura se constituye, cuando corresponda. -----

DUODÉCIMA.- Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **(EL) (LOS) BENEFICIARIO DE ÁREA(S)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de el (los) inmueble(s) objeto de éste contrato, posteriores a la entrega, no obliga **AL**

FIDEICOMITENTE GERENTE a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** solo responderá por las garantías por término de un (1) año por los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los inmuebles que no hayan sido efectuados por él mismo. -

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

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción
2. Acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. Si **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA** no se presentare(n) a recibir el inmueble o se negaren a suscribir el acta, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** podrá darlos por entregados suscribiendo el acta ante dos testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de caso fortuito y fuerza mayor debidamente comprobados por parte de **EL LOS BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que no justifiquen la no comparecía para recibir.
3. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) los inmuebles y sus modificaciones y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad.
4. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO CALLE 9317**, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO**.
5. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL GERENTE DEL PROYECTO**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones

surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO CALLE 9317** que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** celebró (aron).

6. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Edificio R 9317, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

Presente **OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 7.217.389 expedida en _____ obrando en nombre y representación legal de **INVERSORA & CIA S EN C**, sociedad que tiene la calidad de **GERENTE DEL PROYECTO** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, manifestó:

1. Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción
2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley.
3. Que por lo dicho, declaran que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Edificio R 9317 y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
4. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades.

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

**SEGUNDA PARTE:
CANCELACIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN.**

HASTA AQUÍ LA MINUTA.

NOTARIA ___ DE _____

Caracas

FORMATO DE CALIFICACIÓN.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

MATRICULA INMOBILIARIA:

REFERENCIA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO:
NOMBRE O DIRECCION:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

VALOR DEL ACTO

ESPECIFICACION

CODIGO

PESOS

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

\$

304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO ___

\$

783 – LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA

\$

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

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

IDENTIFICACION

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT 860.531.315-3

Vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO CALLE 9317

NIT 830.053.812-2

A: _____

C. C. _____

783 -LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

De: _____

NIT _____

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**NIT 860.531.315-3****Vocera del patrimonio autónomo denominado****FIDEICOMISO CALLE 9317****NIT 830.053.812-2**

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

1) JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317 con NIT P. A. # 830.053.812-2**, Patrimonio Autónomo constituido por escritura pública número nueve mil novecientos noventa y nueve (999) de fecha veinticinco (25) de abril del año dos mil ocho (2.008) otorgada en la Notaría Cincuenta y Dos (52) de Bogotá, modificado integralmente mediante escritura pública número mil seiscientos cuarenta (1.640) de fecha diez (10) de junio de dos mil once (2.011) de la Notaría Sesenta y Nueve (69) de Bogotá, Patrimonio Autónomo que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO CALLE 9317**.

2) **OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.217.389, quien actúa condición de Representante Legal de **INVERSORA & CIA S EN C** sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número dos mil ciento tres (2103) del doce (12) de septiembre de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Cuarenta y uno (41) de Bogotá D.C., inscrito el dieciocho (18) de septiembre de dos mil tres (2003), con el No. 00898518 del Libro IX, identificada con el NIT 830.127.783-6, todo lo cual lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** por una parte, y por la otra::

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado suscrito el cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022) se suscribió entre los **FIDEICOMITENTES ORUGA CONSTRUCCIONES SAS e INVERSORA & CIA S EN C**, y la **FIDUCIARIA** un contrato de fiducia de administración inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 9317** para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **ORUGA 9317**, (en adelante el **PROYECTO**), bajo la exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), se suscribió contrato de fiducia de administración denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, al cual fue transferido como aporte en fiducia el inmueble sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO**.

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de mayo de dos mil veintitrés (2023), se suscribió modificación integral en virtud de la cual se transfirieron todos los activos y relaciones jurídico negociales que integraban el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317** al **FIDEICOMISO CALLE 9317**, y se procedió a liquidar el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317**, en adelante la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**.

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), los **FIDEICOMITENTES ORUGA CONSTRUCCIONES SAS e INVERSORA & CIA S EN C** suscribieron contrato de cesión de derechos fiduciarios en virtud del cual el cien por ciento (100%) los derechos fiduciarios y de beneficio derivados **FIDEICOMISO**, quedarían registrados a favor de **INVERSORA & CIA S. EN C.**, sociedad que ostenta actualmente la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, razón por la cual han decidido suscribir el presente documento.

SEXTA: Que el 26 de junio de 2024, se suscribió el Orosí No. 1 a la **MODIFICACIÓN INTEGRAL** al Contrato de Fiducia del **FIDEICOMISO CALLE 9317** en donde la sociedad **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.** cedió la totalidad de sus derechos fiduciarios y de beneficio derivados del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y la sociedad **DIMENSION INGENIERIA S.A.S.**, en virtud de lo cual, la sociedad **INVERSORA & CIA S. EN C** y la sociedad **DIMENSION INGENIERIA S.A.S** ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respectivamente, en el **FIDEICOMISO CALLE 9317**.

TERCERA: Que el objeto del contrato del **FIDEICOMISO CALLE 9317** consiste en que **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**:

1. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente **CONTRATO** le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, incluidas las mejoras que se realicen por parte de los **FIDEICOMITENTES**. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**.
2. **ALIANZA** reciba y administre los recursos que paguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, los cuales serán invertidos temporalmente en **EL FONDO**.
3. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el **INMUEBLE**, los **FIDEICOMITENTES** desarrollen el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. **ALIANZA** entregue a los **FIDEICOMITENTES**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que el **FIDEICOMITENTE GERENTE** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por los **FIDEICOMITENTES** y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición de los

FIDEICOMITENTES antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por cuanto pertenecen a los **FIDEICOMITENTES**.

5. Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en desarrollo de dicho **PROYECTO** transferirá a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO (Compraventa)** los **ACTIVOS**

INMOBILIARIOS DEL PROYECTO respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo.

6. Entregue al **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

CUARTA: Que en la actualidad **LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO CALLE 9317** son **INVERSORA & CIA S. EN C** y **DIMENSION INGENIERIA S.A.S.** quienes ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respectivamente, en el **FIDEICOMISO CALLE 9317**.

QUINTA: Que para la constitución del referido patrimonio autónomo fue transferido el derecho de dominio sobre el inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria número 50C-462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

SEXTA: **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por la suscripción del contrato de vinculación o encargo fiduciario para el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317** respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio efectuada por este instrumento.

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

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317** transfiere a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, a Título de Beneficio, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: -----

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

AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO GARAJE: _____ ()

DEPOSITO _____ ()

Que hacen parte del Proyecto Edificio R 9317 ubicado en la Carrera diecisiete (17) número noventa y tres a veintiuno (93 A - 21) de la ciudad de Bogotá identificado con el folio de Matricula inmobiliaria No. 50C _____ de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que EL PROYECTO contará con unas áreas comunales dentro del edificio que han de servir como extensión de las áreas privadas de las unidades tales como (cubierta verde y salones sociales etc.), y con infraestructura que ha de permitir la adquisición comunal y la distribución a los apartamentos de los servicios de agua caliente, televisión por cable, Internet y telefonía; áreas comunales con un diseño especial que permitirá prestar en ellas servicios susceptibles de generar ingresos para la copropiedad, denominadas un unidades generadoras de excedentes las cuales fueron reguladas ampliamente en el reglamento de propiedad horizontal, el cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta conocer y aceptar. Para garantizar el éxito del funcionamiento del edificio y la operación de los centros generadores de ingresos para la Copropiedad, en el reglamento de propiedad horizontal se estableció que la Administración del edificio sólo podrá ser entregada a un Operador Inmobiliario que cuente con la idoneidad, la experiencia y el respaldo económico necesarios. Expresamente acepta que durante los cinco (5) primeros años la Administración de la Copropiedad será ejercida por la sociedad que al efecto ha de contratar el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, quien desde ya queda autorizado por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** para la celebración del referido contrato por el término indicado, incluso si el

mismo es suscrito con posterioridad a la entrega de la unidad a favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**. El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO:

No obstante, la mención de área, cabida y linderos del inmueble, se transfiere como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO TERCERO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia lo(s) ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s), por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

SEGUNDA - LINDEROS GENERALES: El (los) bien(es) descrito(s) en la cláusula anterior forma(n) parte del Edificio R 9317, situado en la ciudad de Bogotá distinguido en la nomenclatura urbana, Carrera diecisiete (17) número noventa y tres a veintiuno (93 A - 21), con una extensión superficial de mil novecientos treinta y nueve metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados (1.939.84 m²), cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura tres mil cuatrocientos dos (3402) del diecisiete (17) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Primera (01) de Bogotá y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En una extensión de treinta y nueve metros (39.00 Mts.) con el lote número dieciocho (18) de la misma manzana. **POR EL ORIENTE:** En una extensión de veinte (20) metros con la carrera diecisiete (17). **POR EL SUR:** En una extensión de treinta y nueve metros (39.00 Mts.) con el Lote número veinte (20) de la misma manzana. **POR EL OCCIDENTE:** En una extensión de veinte (20) metros con el Lote número Diez (10) de la misma manzana.

A este lote le corresponde el número de matrícula inmobiliaria 50C-462691.

TERCERA.- TRADICIÓN: a) Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO CALLE 9317** por transferencia de dominio por adición a Fiducia Mercantil como aporte para el incremento del patrimonio autónomo que le hiciera **METRO URBANA CONSTRUCTORA S.A.S.** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, mediante la escritura pública número tres mil cuatrocientos dos (3402) de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Primera (01) de circulo de Bogotá, debidamente registrada bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-462691.

b) La construcción del proyecto Edificio R 9317, por adelantarla la sociedad **INVERSORA & CIA S EN C**, en su condición de **GERENTE DEL PROYECTO**, con sujeción a la licencia de construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. número 11001-5-22-1314 Expedida el tres (3) de mayo de dos mil veintidós (2022) de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, y su modificación realizada mediante acto Administrativo No. 11001-5-23-2434 expedido el 19 de julio de 2023, expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá y el cuadro de áreas expedido por la misma entidad y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al **FIDEICOMISO**.

CUARTA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el proyecto Edificio R 9317, del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2001, según escritura pública número _____ de la Notaría ___ de Bogotá, registrada en la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro debidamente inscrito a Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de la ciudad de Bogotá.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) expresamente conocer y aceptar el citado reglamento, quedando en todo sujeto(s) a él y a sus modificaciones, y por consiguiente, además del dominio individual del bien especificado, adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, manifestando conocer las Especificaciones de Construcción, el Cuadro de Áreas del proyecto, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el Reglamento y sus eventuales modificaciones, obligándose especialmente desde la fecha la transferencia de dominio, al pago oportuno de las cuotas de administración que le(s) corresponda(n) según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas por el Administrador Provisional Delegado y posteriormente por los Copropietarios y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deber señalados en dicho Reglamento cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA faculta (n) a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, para realizar todos los actos y suscribir los contratos, documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las reformas, adiciones, aclaraciones o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal, confiriendo poder especial, amplio y suficiente al **FIDEICOMITENTE GERENTE**, para solicitar, tramitar y realizar las modificaciones, adiciones, aclaraciones o correcciones al reglamento de propiedad horizontal del edificio **R 9317**, así como para solicitar y modificar, corregir o aclarar la licencia de construcción y la modificación otorgada para el desarrollo del proyecto. El presente poder se entiende conferido aún en el evento en que se haya enajenado el número de unidades privadas que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de coeficientes de copropiedad del edificio.

QUINTA.-VALOR DE LOS APORTES: El valor total de los aportes para la adquisición de las unidades objeto de esta transferencia, es la suma de _____ (\$) moneda corriente, los cuales serán cancelados de la siguiente manera:

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMISO y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, expresa e irrevocablemente autorizan a la entidad financiera, 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 **EL FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, tenga contraídas a favor de la entidad financiera para el desarrollo del **PROYECTO**, abono que se efectuará una vez sea presentada a la entidad financiera la primera copia de la presente escritura pública, por la cual igualmente se constituye hipoteca en primer grado a su favor. Si en la fecha de liquidación del crédito no existiere saldo de las obligaciones antes referidas a cargo de **EL FIDEICOMISO**, dicho valor deberá ser girado y entregado a **EL FIDEICOMISO**.

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

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

escaleras y espesores, por acceder éstos a los primeros y, se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente. En cuanto a la entrega de bienes comunes de uso y goce general, serán entregados a la comisión designada por la Asamblea General de Copropietarios o al Administrador Definitivo, a más tardar una vez se hayan enajenado las unidades privadas que representen el cincuenta y uno por ciento (51.00%) del total de Coeficientes de Copropiedad del Edificio. -

PARÁGRAFO CUARTO: A partir de la entrega real y material de los inmuebles, serán por cuenta de (EL) (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA las cuotas por concepto de administración y vigilancia, y las respectivas cuentas que sean facturadas por las empresas de servicios públicos. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) igualmente a pagar al FIDEICOMITENTE GERENTE la prorrata que corresponda por concepto de administración, servicio de vigilancia y servicios públicos comunales del EDIFICIO R 9317 de acuerdo con la cuenta de cobro que expida el FIDEICOMITENTE GERENTE y hasta tanto se efectúe la entrega definitiva de las zonas comunes, así como cuanto la provisión de dichos servicios públicos se realice mediante las conexiones provisionales otorgadas para el desarrollo de la obra y hasta que se obtengan las conexiones definitivas caso en el cual se pagaran las respectivas facturas en las condiciones establecidas en la presente cláusula. En caso de que la entrega del inmueble se posponga por razones exclusivas de (EL) (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, las cuotas por concepto de administración y vigilancia, y las respectivas cuentas que sean facturadas por las empresas de servicios públicos a partir de la fecha acordada para entrega serán de cuenta exclusiva de (EL) (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA. -----

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, estas unidades privadas soportan la

constituida en mayor extensión a favor de **BANCO** por la sociedad **INVERSORA & CIA S EN C** según escritura pública número _____ otorgada en la Notaría _____ del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número uno (1) en el folio de matrícula en mayor extensión número 50C-462691.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, **BANCO** por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario las unidades privadas que se transfieren por esta escritura.

PARÁGRAFO TERCERO: Es obligación de la sociedad **INVERSORA & CIA S EN C** hacer entrega del certificado expedido a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO CALLE 9317** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre las unidades privadas descritas en la Cláusula Primera anterior. -----

PARÁGRAFO CUARTO: En virtud a lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** quedó obligado al saneamiento por evicción del lote de terreno donde se levanta el Proyecto Edificio R 9317 e igualmente en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

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

NOVENA.- LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO CALLE 9317 concurrirán a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL GERENTE DEL PROYECTO, queda obligado a obtener el desglobo de las unidades que forman el proyecto Edificio R 9317 ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad.

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

DECIMA.- EL GERENTE DEL PROYECTO, radicó los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación No. _____ de fecha _____ () de _____ (), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006.

DECIMA PRIMERA.- COSTOS.- Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** y de **FIDEICOMITENTE GERENTE** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**; al igual

que los derechos notariales, impuestos de registro y derechos de registro generados en virtud de la constitución y posterior cancelación de la hipoteca que por esta escritura se constituye, cuando corresponda. -----

DUODÉCIMA.- Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **(EL) (LOS) BENEFICIARIO DE ÁREA(S)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de el (los) inmueble(s) objeto de éste contrato, posteriores a la entrega, no obliga **AL FIDEICOMITENTE GERENTE** a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** solo responderá por las garantías por término de un (1) año por los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los inmuebles que no hayan sido efectuados por él mismo. --

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

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción
2. Acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. Si **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA** no se presentare(n) a recibir el inmueble o se negaren a suscribir el acta, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** podrá darlos por entregados suscribiendo el acta ante dos testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de caso fortuito y fuerza mayor debidamente comprobados por parte de **EL LOS BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que no justifiquen la no comparecía para recibir.

3. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) los inmuebles y sus modificaciones y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad.
4. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO CALLE 9317**, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.
5. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL GERENTE DEL PROYECTO**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO CALLE 9317** que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** celebró (aron).
6. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Edificio R 9317, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

Presente **OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 7.217.389 expedida en _____ obrando en nombre y representación legal de **INVERSORA & CIA S EN C**, sociedad que tiene la calidad de **GERENTE DEL PROYECTO** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, manifestó:

1. Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción
2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley.
3. Que por lo dicho, declaran que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Edificio R 9317 y por lo tanto no

están obligados frente a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran

llegar a presentarse por estos conceptos.

4. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades.
5. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

**SEGUNDA PARTE:
CANCELACIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN.**

HASTA AQUÍ LA MINUTA.



PROYECTO R 93 17

CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO CALLE 9317 INTEGRADO CON EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317				
1	<u>La Fiduciaria</u>	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.782.445 de Bogotá obrando en su calidad de Suplente del Presidente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y la Cámara de Comercio de Bogotá.		
		<u>Dirección</u>	<u>Avenida Cra</u> 15 No. 82-99	<u>Ciudad</u> Bogotá
		<u>Correo Electrónico</u> fschwitzer@alianza.com.co		
2	<u>El Fideicomitente Gerente</u>	INVERSORA & CIA S EN C., identificada con NIT. 830.127.783-6, representada en este acto por OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO , mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 7.217.389 obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá		
		<u>Dirección</u>	Calle 87 No. 19c-41 oficina 2-605	<u>Ciudad</u> Bogotá D.C.
		<u>Correo Electrónico</u> acmoninversora@gmail.com		
3	<u>El Fideicomitente Constructor</u>	DIMENSION INGENIERIA S.A.S., identificada con NIT. 830.129.025-0, representada en este acto por JORGE CARLOS MUÑOZ MONCALEANO , mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 14.228.684 obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.		
		<u>Dirección</u>	Cra 7 # 156-80 Torre 1 Oficina 1501	<u>Ciudad</u> Bogotá
		<u>Correo electrónico</u> dimensioningenieria@gmail.com		
4	<u>Proyecto</u>	Proyecto inmobiliario denominado R 93-17 que estará conformado, por ciento dos (102) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos de Vivienda de Interés Social, los cuales serán comercializados en una (1) etapa.		
5	<u>Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO</u>	ETAPA 1: Doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente contrato. Prorrogable por una (1) sola vez por el mismo tiempo.		
6	<u>Vigencia periodo CONSTRUCTIVO</u>	Se encuentra señalado el presente contrato.		
7	FONDO DE INVERSION COLECTIVA	TAG_NUMERO_ENCARGO		
8	Etapas del PROYECTO	ÚNICA		
9	<u>ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO</u> (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm² Incluye muros y bultrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los bultrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 2.		

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



10	Clausulas limitativas a los derechos de los ADQUIRENTES ADHERENTES	<u>Cláusula Segunda – (Declaraciones Generales de los Adquirentes Adherentes)</u> <u>Cláusula séptima – (Derechos y obligaciones Generales del adquirente adherente)</u> <u>Cláusula décima séptima – (Derechos Del Adquiriente Adherente)</u> <u>Cláusula vigésima octava – (Derechos de la Vinculación)</u>
----	---	--

INFORMACIÓN DEL ADQUIRENTE ADHERENTES

ADQUIRENTE ADHERENTE	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO

Que el **ADQUIRENTE ADHERENTE** identificado en la caratula del presente contrato, quien se encuentra interesado en adquirir una unidad inmobiliaria señalada en la caratula, mediante el presente documento (el "**CONTRATO DE ADHESIÓN**") autorizo(amos) irrevocablemente a la **FIDUCIARIA**, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes clausulas previa mención de los siguientes,

ANTECEDENTES:

1. Que los **FIDEICOMITENTES** tienen planificado el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo enunciado en la caratula del presente documento y será quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del Proyecto quien desarrollará bajo su exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa las gestiones de ejecución de **EL PROYECTO**.
2. Que mediante documento privado de fecha cuatro (4) de noviembre dos mil veintidós (2022) se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO - INMOBILIARIO ORUGA 93-17** para el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Que mediante documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) se celebró el contrato de fiducia constitutivo denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**.
4. Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de mayo de dos mil veintitrés (2023) se suscribió la integración entre el **FIDEICOMISO CALLE 9317** y el **FIDEICOMISO - INMOBILIARIO ORUGA 93-17**, en virtud de lo cual fueron transferidos todos los activos y relaciones jurídico negociales que integran al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 93-17** a favor del **FIDEICOMISO CALLE 9317**, y se efectuó con la liquidación del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317** y mediante Ofrosi No. 1 a la Modificación Integral al **CONTRATO DE FIDUCIA**, de fecha 26 de junio del 2024, se efectuó cesión derechos fiduciarios a favor del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
5. Que el contrato fiduciario tiene por objeto que **ALIANZA** reciba, administre e invierta los recursos que los **ADQUIRENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA** y realice la entrega al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los mismos una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO**, en virtud de la información suministrada por el **CONTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**, junto con su correspondiente documentación, para que de esta manera el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** lleve a cabo la construcción del **PROYECTO** y a su culminación transfiera el **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** indicado en la carátula del presente documento al **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
6. **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**
7. **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** suscribe(n) el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** para efectos de vincularse a **FIDEICOMISO**, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia del **FIDEICOMISO**, para quien ostente la calidad de tal,

El presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



contrato que el **ADQUIRENTE ADHERENTES** declara conocer y aceptar en su totalidad.

8. Que **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** se vincula como tal al mencionado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**, en virtud de la designación que les hacen los **FIDEICOMITENTES** con el propósito de que a la terminación del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, les haga entrega material del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, y **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO** le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dichos **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** en los términos previstos en el presente contrato.

9. Para los anteriores efectos, **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTES** suscribe(n) el presente acuerdo, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente acuerdo se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del **PROYECTO**, el cual es responsabilidad única y exclusiva de los **FIDEICOMITENTES**.

10. Los **FIDEICOMITENTES** contraen con **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con los **FIDEICOMITENTES** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el cual además de instruir y notificar a **ALIANZA** acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA, FASE CONSTRUCTIVA Y FASE POSTCONSTRUCTIVA

CLAUSULA PRIMERA. Definiciones.

1.1. **CONTRATO DE ADHESIÓN**: Es el presente documento.

1.2. **ADQUIRENTE ADHERENTE**: Una vez se dé cumplimiento a la **CONDICIONES DE GIRO**, se denominará de esta forma al **ADQUIRENTE ADHERENTES**.

1.3. **BENEFICIARIO CONDICIONADO**: Son los **FIDEICOMITENTES**.

1.4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBIRO**: Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **CONSTITUYENTE**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRENTE ADHERENTES**.

1.5. **ADQUIRENTE ADHERENTES**: Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.

1.6. **CONSTRUCTOR**: Es el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, por tanto es el único responsable de la construcción y por lo tanto tiene la calidad de "Constructor" y por su parte, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** ostenta la calidad de "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016; y por tal razón son del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las obligaciones de Constructor y para el **FIDEICOMITENTE GERENTE** las de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respecto de la calidad de "Constructor" y para el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, respecto de la calidad de "Enajenador".

1.7. **CONTRATO**: Corresponde al contrato del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.

1.8. **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**: Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario constituido por los **FIDEICOMITENTES** y **ALIANZA**, con la finalidad de adelantar el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo previsto en el **CONTRATO**.

1.9. **FIDEICOMITENTE GERENTE**: Es el fideicomitente indicado en la caratula del presente contrato. El **FIDEICOMITENTE GERENTE** es el encargado de impartir las instrucciones que en el marco del **CONTRATO**, **ALIANZA** deberá ejecutar. Asimismo, es el "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del **FIDEICOMITENTE GERENTE** las obligaciones de Enajenador de Vivienda, bajo los términos del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Enajenador, y por

El presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.

1.10. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Es el fideicomitente indicado en la caratula del presente contrato y quien llevará a cabo la construcción del PROYECTO, es el único responsable de la construcción y por lo tanto tiene la calidad de "Constructor" según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las obligaciones de Constructor bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

1.11. FIDEICOMITENTES. Se identificará como tal de manera conjunta al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

1.12. FIDUCIARIA: Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.

1.13. FONDO: Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es ALIANZA, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.

1.14. PROYECTO: Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.

1.15. TÍTULO JURÍDICO: Corresponde al título jurídico bajo el cual el FIDEICOMISO INMOBILIARIO realizará la transferencia jurídica del PROYECTO a favor de los ADQUIRENTES ADHERENTES, en vigencia del FIDEICOMISO INMOBILIARIO conforme lo previsto en el presente CONTRATO, el cual para el presente contrato corresponde a (**compraventa**)

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

CLAUSULA SEGUNDA. DECLARACIONES GENERALES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES:

Con la suscripción del presente el(los) ADQUIRENTES ADHERENTES manifiesta(n) expresamente:

1. Que recibió(eron) copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Que fue informado que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el CONTRATO, el reglamento del FONDO se encuentran a disposición del ADQUIRENTE ADHERENTE y pueden consultarse en la página web www.alianza.com.co.
3. Que le fue informado que ALIANZA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, cuyas funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de sus intereses como consumidor(es) financiero(s).
4. Que le fue informado que sus derechos como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A #96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.
5. Que el presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.
6. Que conoce y acepta que la FIDUCIARIA en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- en el marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.

7. Que con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que ALIANZA ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el (los) **FIDEICOMITENTES** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al (los) **FIDEICOMITENTES** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU o una persona natural residente de los EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU). En el evento que el (los) **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** estén obligados a tributar en Estados Unidos, tiene que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (ECR/CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

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

8. Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona en la caratula del presente documento.

9. Anexo al presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** mi **VINCULACIÓN** debidamente diligenciado a través del el mecanismo de vinculación establecido por Alianza, el cual podrá tener componentes tecnológicos biométricos y consultas de información con sus correspondientes anexos y soportes exigidos por la **FIDUCIARIA**, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera en cumplimiento de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adicionen o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

10. En el evento en que el (los) **FIDEICOMITENTES** se sometan al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.

11. Con la suscripción digital o por cualquier medio, del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, en calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTE**, acepto los términos y condiciones del mismo, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador o la que se indique según el mecanismo utilizado.

12. Que el punto de equilibrio del **PROYECTO** fue establecido directamente por los **FIDEICOMITENTES**, sin participación de **ALIANZA**, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

13. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que **ALIANZA** como sociedad, como administradora del **CONTRATO**, no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que los **FIDEICOMITENTES** suscriban conmigo.

El presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



14. Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la FIDUCIARIA, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo previsto en la cláusula cuarta del presente documento.

15. Que ALIANZA: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción, promoción para la comercialización, enajenación de inmuebles, ni construye directa o indirectamente y desarrollo del PROYECTO, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES y (ii) será única y exclusivamente responsabilidad de los FIDEICOMITENTES quienes estarán encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, así como suministrar todos los recursos necesarios para realizar el PROYECTO.

16. Que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).

17. Que Autorizo(amos) a los FIDEICOMITENTES para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el FIDEICOMISO a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO, si así lo acuerda con la FIDUCIARIA, en cuyo caso desde ahora autorizo a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.

18. Que aquellas modificaciones que alteran las CONDICIONES DE GIRO definidas en el CONTRATO, mis derechos como ADQUIRENTES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte FIDEICOMITENTE GERENTE/FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del CONTRATO, deberá ser aprobado por mi(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los ADQUIRENTES ADHERENTES, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, salvo que supere el 10% de la descripción del proyecto

19. Que el presente CONTRATO DE ADHESIÓN contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

20. Que las declaraciones y manifestaciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento de los FIDEICOMITENTES.

21. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.

22. Que he(hemos) recibido en la sala de negocios de los FIDEICOMITENTES, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del PROYECTO, el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mi entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

23. Que la FIDUCIARIA solicitará periódicamente al (los) FIDEICOMITENTES y al ADQUIRENTE ADHERENTES la actualización de los datos aquí indicados y el (los) FIDEICOMITENTES y ADQUIRENTES ADHERENTES deben informar a la FIDUCIARIA cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la FIDUCIARIA mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la FIDUCIARIA.

24. Que, por la suscripción del presente documento, la FIDUCIARIA acepta la vinculación del ADQUIRENTE ADHERENTE al CONTRATO, y faculta a la FIDUCIARIA para poner a disposición del BENEFICIARIO CONDICIONADO, los dineros entregados y administrados en el FONDO junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



25. ALIANZA no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

26. La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los ADQUIRENTE ADHERENTES en el Fondo Abierto Alianza.

27. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a los FIDEICOMITENTES, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

28. El ADQUIRENTE ADHERENTE ha sido informado que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no a los FIDEICOMITENTES, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados. De igual manera queda expresamente prohibido a los FIDEICOMITENTES recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante toda la vigencia del presente contrato.

29. Para todos los efectos ALIANZA enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por EL ADQUIRENTE ADHERENTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada periodo semestral calendario.

30. EL ADQUIRENTE ADHERENTES manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a los FIDEICOMITENTES y/o a ALIANZA, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del CONTRATO, del cual declaro haber recibido una copia del mismo.

31. EL ADQUIRENTE ADHERENTES declara Conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por los FIDEICOMITENTES, y que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. Salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las CONDICIONES GIRO.

32. Los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los ADQUIRENTE ADHERENTES o de los mismos FIDEICOMITENTES, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

33. En el evento en que los FIDEICOMITENTES instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los ADQUIRENTE ADHERENTES, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los ADQUIRENTE ADHERENTES que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

34. La cesión de las calidades de FIDEICOMITENTE o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con la previa de los ADQUIRENTE ADHERENTES durante cualquier fase del PROYECTO, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción

CLAUSULA TERCERA. Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



1. Por terminación del **CONTRATO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre los **FIDEICOMITENTES** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
5. Por incumplimiento de **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** en la entrega de los aportes indicados en este contrato, por un plazo mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**. En este evento, **ALIANZA** procederá a notificar por escrito a los **FIDEICOMITENTES** respecto de la mora del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, y los **FIDEICOMITENTES** tendrán plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
6. Por encontrarse el **ADQUIRENTE ADHERENTES** o el (los) **FIDEICOMITENTES** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
7. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria pactada en el **CONTRATO** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
8. El **ADQUIRENTE ADHERENTES** que no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por **ALIANZA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **ADQUIRENTE ADHERENTES** en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.
9. La muerte del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**.
10. Cuando llegado el momento de escriturar la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicado en la parte inicial del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante la vigencia del presente contrato el **ADQUIRENTE ADHERENTE** y los **FIDEICOMITENTES** han pactado de manera libre, consciente y voluntaria el acuerdo por desistimiento regulado en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** fijada más adelante. Suma de dinero que será descontada en aquellos casos que aplique, de los dineros entregados por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el **CONSTITUYENTE**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **ADQUIRENTE ADHERENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Durante la vigencia del **CONTRATO** y antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos a que haya lugar en favor del **ADQUIRENTE ADHERENTES**, serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha de radicación por parte de los **FIDEICOMITENTES** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Durante la vigencia del **FIDEICOMISO** y con posterioridad del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos a que haya lugar en favor del **ADQUIRENTE ADHERENTE** serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha de radicación por parte de los **FIDEICOMITENTES** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y en caso de insuficiencia de recursos en el **FIDEICOMISO**, los **FIDEICOMITENTES** se obligan a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** desistido menos la suma correspondiente, con el fin de que **ALIANZA** proceda, conforme a las instrucciones que le impartan los **FIDEICOMITENTES**, a devolver tales recursos a **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**. Salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del **ADQUIRENTE ADHERENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO: Transcurridos un (1) mes desde la fecha en que haya(hayamos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(hayamos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte de los **FIDEICOMITENTES**, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria, la **FIDUCIARIA** con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que aperture en el **FONDO** una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

El presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



CLAUSULA CUARTA. EL ADQUIRENTE ADHERENTES sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito de los FIDEICOMITENTES y aceptación de ALIANZA. Y deberá surtir el proceso de VINCULACIÓN.

CLAUSULA QUINTA. Notificaciones: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este documento. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

CLAUSULA SEXTA. Actualización De Información. Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, EL ADQUIRENTE ADHERENTES se obliga(n) a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente CONTRATO DE ADHESIÓN, en caso de desatención a estos deberes.

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

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

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

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

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

CLAUSULA SEPTIMA. Derechos y obligaciones Generales del adquirente adherente:

7.1. Manifiesto que los siguientes son los derechos generales por mí adquiridos en mi calidad de ADQUIRENTE ADHERENTES durante toda la vigencia del presente contrato:

- I. Que la Fiduciaria me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- II. A ser notificado y otorgar mi aprobación por mí(nosotros) previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las CONDICIONES DE GIRO definidas en el CONTRATO, mis derechos como ADQUIRENTE ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte FIDEICOMITENTE del CONTRATO, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los ADQUIRENTES ADHERENTES, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO.

- iii. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.

7.2 Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de ADQUIRENTE ADHERENTE:

- i. Realizar los aportes a los que me obligo en el cuadro de aportes del presente contrato, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el en el Anexo 2.
- ii. Diligenciar la información para vincularse a ALIANZA y actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- iii. Las demás establecidas en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN.
- iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
- v. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- vi. Obtener previamente aprobación de la FIDUCIARIA y de los FIDEICOMITENTES para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al FONDO.
- vii. Suscribir los documentos conexos con los FIDEICOMITENTES que éste establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO. Queda entendido que ni el FIDEICOMISO o ALIANZA realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre los FIDEICOMITENTES y el ADQUIRENTE ADHERENTE.
- viii. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero.
- ix. Abstenerse de entregar recursos al CONSTITUYENTE como consecuencia de la prohibición de los FIDEICOMITES de recibir recursos de los ADQUIRENTE ADHERENTES establecida en el numeral 29 de la cláusula segunda del presente CONTRATO.

7.3 Obligaciones de la FIDUCIARIA:

1. Recibir los aportes, y el valor de la cuota inicial, los cuales realizaré de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2 de este CONTRATO DE ADHESIÓN. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente y exista la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi VINCULACIÓN con ALIANZA, los FIDEICOMITENTES se abstendrán de entregarme tarjetas de recaudo, por lo que en el evento en el que la FIDUCIARIA detecte que he depositado recursos de terceros no vinculados será una causal para terminar inmediatamente el CONTRATO DE ADHESIÓN.
2. Informar a los ADQUIRENTES ADHERENTES, en caso de que no se acrediten las CONDICIONES DE GIRO en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), y restituir a mí(nuestro) favor o pondrá a mí(nuestra) disposición los recursos entregados junto sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el FONDO.
3. Informar a los ADQUIRENTES ADHERENTES del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los FIDEICOMITENTES, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
4. Las demás previstas en el presente contrato y en el CONTRATO del FIDEICOMISO INMOBILIARIO.

7.3 Obligaciones del FIDEICOMITENTE GERENTE:

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



1. **BENEFICIARIO CONDICIONADO** se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, durante toda la vigencia del presente contrato y conforme del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.
2. Las demás previstas en el presente contrato y en el contrato del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.

CLAUSULA OCTAVA. Estipulaciones Verbales: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el cual constituye un acuerdo completo, total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

CLAUSULA NOVENA. MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor del **CONTRATO** y a cargo del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

CLAUSULA DÉCIMA. Autorizo a la **FIDUCIARIA** a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. El objeto del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** consiste en mi (nuestra) vinculación a la fase de preventas del **PROYECTO** del **CONTRATO** para la adquisición del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicada en el encabezado del presente documento y administre los recursos existentes en la participación individual constituida en el **FONDO** a mi (nuestro) nombre. Lo anterior, hasta tanto los **FIDEICOMITENTES** acrediten el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, los mismos sean puestos a disposición **EL BENEFICIARIO CONDICIONADO** podrá disponer de los recursos junto con sus rendimientos, por mí (nosotros) entregados, dentro del plazo de duración establecido en la carátula del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dada la estructura del esquema fiduciario, el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** hace parte integral del **CONTRATO**.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO: El **FIDEICOMISO** que se constituyó mediante el **CONTRATO** al cual me estoy vinculando a través del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la **FIDUCIARIA** para su administración en los términos establecidos en **EL CONTRATO** y este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, provenientes de: (i) los recursos propios entregados por los **FIDEICOMITENTES** y/o (ii) los recursos entregados por los **ADQUIRENTE ADHERENTES** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**, serán aportados de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1.

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

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: CONDICIONES DE GIRO. Corresponde a las condiciones a ser acreditadas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** dentro del término dispuesto en la duración de la carátula del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y del **CONTRATO**, para del **PROYECTO**, y que corresponden a las siguientes respecto de las cuales la **FIDUCIARIA** validará y me (nos) informará su cumplimiento:

Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, a través de la INTEGRACIÓN del presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO LOTE .

El presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



<p>Condiciones Jurídicas del PROYECTO</p>	<p>La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.</p> <p>La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO del PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.</p>
<p>Condiciones Técnicas:</p>	<p>La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sean el FIDEICOMITENTE GERENTE/FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR</p> <p>La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra.</p> <p>La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normalidad aplicable vigente.</p> <p>La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normalidad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.</p> <p>La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del PROYECTO debidamente suscrita por el representante legal de los FIDEICOMITENTES, y certificada por el INTERVENTOR</p> <p>La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por los FIDEICOMITENTES, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO</p>
<p>Condiciones Financieras</p>	<p>- CONTRATOS DE ADHESIÓN suscritos por el (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTES en el Fondo administrado por Alianza, en las cuales el (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTES designen a los FIDEICOMITENTES como BENEFICIARIO de los recursos en el evento en que se cumplan las CONDICIONES DE GIRO, cuyos recursos equivalen al ochenta por ciento (80%) de las unidades privadas que conforman el PROYECTO, l. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades Inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE se haya reservado para sí. El referido valor ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.</p> <p>Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, y; (ii) Certificación de mejoras realizadas en el Proyecto directamente por el -FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR equivalentes a un avance de obra por valor de cuatro mil quinientos veinte millones setecientos nueve mil pesos m/cte (\$4.520.709.000), equivalente al 24.64% de los costos totales dicha certificación deberá estar suscrita por el representante legal del -FIDEICOMITENTE GERENTE, del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y perito evaluador CASTILLO MEDINA ARQUITECTOS AVALUADORES.</p>
<p>Otros</p>	<p>Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN.</p> <p>La designación del INTERVENTOR del PROYECTO</p>

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



Que los FIDEICOMITENTES haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO.

PARÁGAFO: Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del PROYECTO y ALIANZA procederá informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los FIDEICOMITENTES, para que el FIDEICOMITENTE GERENTE imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO. Así mismo, el BENEFICIARIO CONDICIONADO accederá a los rendimientos producidos por mis (nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: En el evento en que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO, los FIDEICOMITENTES podrá manifestar su intención de continuar con el CONTRATO, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso podré (podremos) optar por continuar o no vinculados al CONTRATO. Si decido (decidimos) no continuar con la vinculación, me (nos) podré (podremos) retirar sin que haya lugar al cobro de la suma prevista en EL ACUERDO POR DESISTIMIENTO.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del FONDO, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: El BENEFICIARIO CONDICIONADO directamente me (nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis (nuestros) aportes por cuarenta y cinco (45) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1.

CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA: DERECHOS DEL ADQUIRIENTE ADHERENTE:

1. A que los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al CONSTITUYENTE al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
2. A que una vez los recursos sean puestos a disposición de los FIDEICOMITENTES, se me (nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los FIDEICOMITENTES
3. En caso de que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido para el efecto, a que me (nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

CONDICIÓN SUSPENSIVA:

El presente CAPITULO empezará a regir una vez los FIDEICOMITENTES acrediten ante ALIANZA las CONDICIONES DE GIRO.

CLÁUSULAS

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: VINCULACIÓN: Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este CONTRATO DE ADHESIÓN, el ADQUIRENTE ADHERENTE adquirirá la calidad de ADQUIRENTE ADHERENTE con respecto al fase constructiva, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia del FIDEICOMISO. Por lo tanto, lo que al ADQUIRENTE ADHERENTE le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato que le hará en su oportunidad ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO sobre la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del PROYECTO descrita en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el ADQUIRENTE ADHERENTE haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este CONTRATO DE ADHESIÓN y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación"

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del PROYECTO a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del PROYECTO es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no adquirirá el carácter de **FIDEICOMITENTE GERENTE** o **FIDEICOMITENTES**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO** al cual se vincula tenga establecidas para los **FIDEICOMITENTES**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de los **FIDEICOMITENTES**.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, siempre y cuando se encuentre al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en el anexo 2 que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**. EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del **PROYECTO** y de la unidad señalada, puede sufrir variaciones, no obstante, lo cual, el **PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por los **FIDEICOMITENTES**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble(s) objeto de este acuerdo. En la transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato de las unidades individuales que adquirirá(n) el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del **PROYECTO** y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de los **FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta que conoce y acepta que el **PROYECTO** estará sometido 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.

PARÁGRAFO TERCERO. Los **FIDEICOMITENTES** garantizan al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN** y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará EL **PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera EL **PROYECTO**, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso los **FIDEICOMITENTES**, se obligan a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde a la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** descrita en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**.

El presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



PARÁGRAFO QUINTO: Los FIDEICOMITENTES establecerán un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el PROYECTO. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que los ADQUIRIENTES ADHERENTES puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 20% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEXTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO.

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

PARAGRAFO OCTAVO: Manifiesto conocer que al momento en que los recursos por mí entregados sean puestos a disposición de los FIDEICOMITENTES en virtud de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, yo seré registrado como ADQUIRIENTES ADHERENTES DEL FASE CONSTRUCTIVA del FIDECOMISO a través del cual los FIDEICOMITENTES llevan a cabo el desarrollo del PROYECTO.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato, de la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a la que se refiere este CONTRATO, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDECOMISO, por los FIDEICOMITENTES y por el ADQUIRIENTE ADHERENTE o por sus cesionarios registrados en ALIANZA, en la fecha y notaría que informen los FIDEICOMITENTES al ADQUIRIENTE ADHERENTE, de acuerdo con lo previsto en este CONTRATO DE ADHESIÓN, siempre y cuando el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente CONTRATO DE ADHESIÓN y de la promesa de compraventa suscrita con los FIDEICOMITENTES y así sea informado a la FIDUCIARIA así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDECOMISO y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte de los FIDEICOMITENTES y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el PROYECTO y del cual se deriva la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a que hace referencia este contrato.

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de los FIDEICOMITENTES y del ADQUIRIENTE ADHERENTE, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para ADQUIRIENTE ADHERENTE por la prórroga que los FIDEICOMITENTES le conceda.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA otorgará la escritura pública de transferencia al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato en la fecha indicada, y los FIDEICOMITENTES entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del PROYECTO sin que medie culpa de ALIANZA o de los FIDEICOMITENTES, huelga del personal de los FIDEICOMITENTES, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

PARAGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente acuerdo el ADQUIRIENTE ADHERENTE se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, el ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a cancelar a favor del FIDEICOMISO como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del FIDEICOMISO, en el evento en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia a los FIDEICOMITENTES de la boleta de entrada a registro, en todo caso el ADQUIRIENTE ADHERENTE desde ya autoriza a los FIDEICOMITENTES a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, los FIDEICOMITENTES informarán al ADQUIRIENTE ADHERENTE el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al ADQUIRIENTE ADHERENTE los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por los FIDEICOMITENTES, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO una sanción equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a ALIANZA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, para lo cual ADQUIRIENTE ADHERENTE desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de ALIANZA, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARAGRAFO SEXTO: De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del Proyecto a favor de ADQUIRIENTE ADHERENTE, los FIDEICOMITENTES deberán protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación de los FIDEICOMITENTES adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

CLAUSULA VIGÉSIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble se efectuará directamente por los FIDEICOMITENTES a el ADQUIRIENTE ADHERENTE en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en este CONTRATO DE ADHESIÓN. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el CONTRATO.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por ADQUIRIENTE ADHERENTE y un representante de los FIDEICOMITENTES, 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 ADQUIRIENTE ADHERENTE ha recibido los inmuebles y que los FIDEICOMITENTES se obligan a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si ADQUIRIENTE ADHERENTE no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado. No

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021206087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



obstante el Adquirente Adherente podrá presentar objeciones relacionadas con diferencias sustanciales a las ofrecidas respecto de el ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO al cual se vinculó y acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio a fin de que las mismas sean dirimidas. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de ADQUIRIENTE ADHERENTE en las oficinas de los FIDEICOMITENTES. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del ADQUIRIENTE ADHERENTE a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso los FIDEICOMITENTES ni ALIANZA serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de los FIDEICOMITENTES y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

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 ADQUIRIENTE ADHERENTE.

PARÁGRAFO QUINTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta EL PROYECTO, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de EL PROYECTO.

PARÁGRAFO SEXTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por los FIDEICOMITENTES y son responsabilidad de éste.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato serán por cuenta del ADQUIRIENTE ADHERENTE y de los FIDEICOMITENTES por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del ADQUIRIENTE ADHERENTE exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad a los FIDEICOMITENTES, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que los FIDEICOMITENTES paguen a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al ADQUIRIENTE ADHERENTE; el faltante, si existiere, será cubierto por el ADQUIRIENTE ADHERENTE. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO respecto de la cual se vincula el ADQUIRIENTE ADHERENTE (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por el ADQUIRIENTE ADHERENTE 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 constructor, los cuales serán cubiertos por el FIDEICOMISO.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: Los FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato. Igualmente a partir desde la mencionada fecha será de cargo de ADQUIRIENTE ADHERENTE cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a ALIANZA a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este acuerdo por medio de escritura pública de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al PROYECTO, deberá ser asumido íntegramente por ADQUIRIENTE ADHERENTE, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: Los FIDEICOMITENTES hará entrega del inmueble objeto de este CONTRATO DE ADHESIÓN, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán los FIDEICOMITENTES de conformidad con la ley. EL ADQUIRIENTE ADHERENTE se

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por los FIDEICOMITENTES o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA: REMUNERACIÓN: ALIANZA cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual ADQUIRIENTE ADHERENTE declara conocer y aceptar.

ALIANZA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra ALIANZA con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este acuerdo, EL ADQUIRIENTE ADHERENTE o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a ALIANZA con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA: La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por FIDEICOMITENTE GERENTE, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO y en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DURACIÓN FASE CONSTRUCTIVA: Será de veinticuatro (24) meses, a partir de la fecha de cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO.

CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: El BENEFICIARIO CONDICIONADO directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por cuarenta y cinco (45) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 O o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial del presente CONTRATO DE ADHESIÓN, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. Para aplicar estos desistimientos ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por los FIDEICOMITENTES en ese sentido.

CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: DERECHOS DE LA VINCULACIÓN

Manifiesto que los siguientes son mis derechos de la vinculación

1. A ser registrado como acreedor beneficiario del encargo fiduciario en virtud de los aportes realizados por mí, en calidad de ADQUIRIENTE ADHERENTE en vigencia del FIDEICOMISO FUTURO.
2. A que me sea transferido al derecho de dominio de la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del Proyecto a que hace referencia este contrato, por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO, una vez los FIDEICOMITENTES hayan terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este CONTRATO DE ADHESIÓN, se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la mencionada ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del Proyecto.

ACUERDO POR DESISTIMIENTO

LA PRESENTE CLÁUSULA ATIENDE A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE LOS FIDEICOMITENTES Y EL ADQUIRENTE ADHERENTE. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE CONTRATO DE SANCIÓN POR DESISTIMIENTO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO NÚMERO 2021208087-010-000 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2021.

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



Los FIDEICOMITENTES Y EL ADQUIRIENTE ADHERENTE pactan el ACUERDO POR DESISTIMIENTO, además de las causales previstas en el presente contrato el presente documento y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, con ocasión de las causales de desistimientos contemplados, autorizo(autorizamos) a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO, correspondiente al veinte por ciento (20%) del valor del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y el veinticinco por ciento (25%) del valor del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO durante la FASE CONSTRUCTIVA y etapa de escrituración.

En en señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo el presente documento (DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO y CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA), cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

ADQUIRENTE ADHERENTE	Identificación
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION
LA FIDUCIARIA	
Documento Firmado Digitalmente	
LOS FIDEICOMITENTES	
Documento Firmado Digitalmente	

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES

Valor total de la vinculación:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRECOSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



Aportes en efectivo	TAG_CUOTA_INICIAL
Total de la Financiación: Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del ADQUIRIENTE ADHERENTE carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el CONSTITUYENTE al ADQUIRIENTE ADHERENTE.	TAG_TOTAL_FINANCIACION

ANEXO 1 PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El valor de los aportes pactados con los Fideicomitentes será la suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO (TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_LETRAS de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMER O CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMER O VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMER O FECHA

Total de la cuota inicial: TAG_CUOTA_INICIAL

Total Financiación: TAG_CREDITO_HIPOTECARIO

En atención a que la unidad inmobiliaria es de carácter VIS, el valor del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO será el equivalente en salarios mínimos mensuales legales vigentes del año en que la unidad inmobiliaria sea transferida al Título Jurídico indicado en las consideraciones del presente documento, conforme lo que se indica a continuación:

El valor del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO que se está determinando es un valor de referencia y en todo caso el valor de la vivienda será el equivalente al indicado a continuación para el año en que se escribure, condición que es de pleno conocimiento del Adquiriente adherente, quien la acepta desde el momento mismo de la separación del Activo Inmobiliario con la firma del presente Contrato de Adhesión, obligándose el (los) Adquiriente(s) Adherente (s) a pagar la totalidad de dicho valor:

VALOR UNIDAD EN SMLMV

TAG_ESPECIFICACION_NOMBRE	TAG_ESPECIFICACION_DETALLE
---------------------------	----------------------------

El presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



Al momento de firmar la escritura pública de compraventa sobre el inmueble al (los) Adquirente(s) Adherente (s) acepta(n) que se verifique y ajuste el precio del inmueble de acuerdo con el incremento del salario mínimo mensual vigente para el año en que efectivamente se vaya a firmar la misma, y se procederá de la siguiente manera:

- a. Se determinará el valor del inmueble en moneda legal colombiana.
- b. Se calculará la diferencia entre el valor del inmueble y el valor que resulte de las sumas de los pagos enumerados en el presente ANEXO 1.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317					
CARÁTULA					
1	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.782.445 de Bogotá obrando en su calidad de Suplente del Presidente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y la Cámara de Comercio de Bogotá.			
		Dirección	Avenida Cra 15 No. 82-99	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		fswchltzer@alianza.com.co	
2	EL FIDEICOMITENTE GERENTE	ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con NIT. 901.483.787, representada en este acto por FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIÉRREZ mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.154.348 obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.			
		Dirección	Calle 98 No. 10-32 oficina 402	Ciudad	Bogotá D.C.
		Correo Electrónico		notificaciones217@gmail.com	
3	EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR	INVERSORA & CIA S EN C., identificada con NIT. 830.127.783-6, representada en este acto por OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO , mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 7.217.389 obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.			
		Dirección	Calle 87 No. 19c-41 oficina 2-805	Ciudad	Bogotá
		Correo electrónico		admoninversora@gmail.com	
4	Proyecto	Proyecto inmobiliario que estará conformado, por ciento dos (102) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos de Vivienda de Interés Social, los cuales serán comercializados en una (1) etapa.			
5	Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO	ETAPA 1: doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente contrato. Promogable por 12 meses por el mismo tiempo automáticamente.			
6	Vigencia periodo CONSTRUCTIVO	Se encuentra señalado en el parágrafo cuarto del numeral 8.2 - Estas fechas deberán indicarse en los CONTRATOS DE ADHESIÓN			
7	Clausulas limitativas a los derechos de los	a. Clausula Octava – numeral 8.1 y párrafos (Desarrollo del proyecto – Fase Preconstructiva)			



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

<p><u>Fideicomitentes Y Adquirientes Adherentes</u></p>	<p>b. <u>Clausula novena – numeral 9.1 (Obligaciones Generales del FIDEICOMITENTE GERENTE/ FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR/ Responsables Del Proyecto</u> c. <u>Clausula Decima tercera (Derechos de Quien Ostente la Calidad de Fideicomitente)</u> d. <u>Clausula Decima sexta (Derechos y Obligaciones de los Adquirientes Adherentes)</u> e. <u>Clausula vigésima primera (Costos y Gastos)</u></p>
---	---

CONSIDERACIONES

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

A. FIDEICOMISO LOTE: Los FIDEICOMITENTES como parte de la estructura inmobiliaria, constituyeron un vehículo fiduciario de administración que ostenta la titularidad jurídica del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, en adelante el FIDEICOMISO LOTE.

1. **Nombre:** FIDEICOMISO CALLE 9317

2. **Objeto:** (i) Constituir un patrimonio autónomo, para que la Fiduciaria, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin (ii) Que Alianza, adelante las gestiones establecidas en el contrato y en instrucciones que por escrito le impartan los fideicomitentes (iii) Registre automáticamente y en favor del fideicomitente desarrollador el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio, una vez reciba la instrucción conjunta por parte de los fideicomitentes.

3. **Fideicomitente y Beneficiario:** INVERSORA & CIA S EN C y ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.

4. **Instrucciones:** Estas instrucciones deberán impartirse de manera irrevocable a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LOTE:

- 4.1. El INMUEBLE será transferido al presente FIDEICOMISO mediante el proceso de INTEGRACIÓN, el cual deberá adelantarse para el cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO.
- 4.2. El registro de los derechos fiduciarios derivados del fideicomiso a favor de los FIDEICOMITENTES, para llevar a cabo la INTEGRACIÓN previo cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO.
- 4.3. Que los Fideicomitentes y Beneficiarios del FIDEICOMISO LOTE se obligan a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anteriormente.
- 4.4. Que se establezca de forma irrevocable que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
- 4.5. Que se establezca de forma irrevocable que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO.
- 4.6. Que se establezca de forma irrevocable que los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE se obligan a abstenerse de impartir instrucciones contrarias a las indicadas en los literales anteriores.

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





Alianza

Fiduciaria

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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

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

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA. DEFINICIONES

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

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

- 1.1. **ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, responsable junto con el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado **Mi Fiducia**.
- 1.2. **ACREEDOR FINANCIERO - BANCO o ENTIDAD CREDITICIA:** Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.3. **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO:** Serán ciento dos (102) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos de Vivienda de Interés Social que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los inmuebles que se transferían al **FIDEICOMISO** y se deriven del desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.4. **ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc., siempre dentro del marco del objeto del presente contrato.

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 1.5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, los **FIDEICOMITENTES** y los terceros interesados en adherirse al **FIDEICOMISO** en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que será suscrito manuscrito, mecánico digitalmente, electrónicamente según sea del caso, el cual está compuesto por la **SECCIÓN I** y la **SECCIÓN II**, según dichos términos se definen a continuación:
- 1.5.1. **SECCIÓN I:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** y es el documento en virtud del cual **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES** se vinculan al presente **CONTRATO**, para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe el(los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** indicado(s) en el respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN** a adquirir por parte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el **FONDO**. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en las **DISPOSICIONES** del **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En consecuencia, una vez los **FIDEICOMITENTES** cumplan con las condiciones establecidas en la cláusula octava de este **CONTRATO** y en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, los **FIDEICOMITENTES** podrán disponer de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.5.2. **SECCIÓN II:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** que contiene los términos y condiciones en virtud de los cuales los **FIDEICOMITENTES** se comprometen a construir, entregar y transferir al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el (los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y estos últimos se obligan a pagar el precio correspondiente, todo conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
- 1.6. **ADQUIRIENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el procedimiento de **VINCULACIÓN** en la **FIDUCIARIA**, que tienen interés en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO**, quienes se adhieren al presente **CONTRATO** de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán los recursos en el número de encargo a su nombre en el **FONDO**, según los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes y suscribirán los **ACUERDOS ADHESIÓN**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, siempre y cuando se encuentre al día en los pagos referenciados en el plan de aportes les sea transferido al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el(los) respectivo **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**.
- 1.7. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA**, son los **FIDEICOMITENTES**, hasta tanto se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de recursos que aportan los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. Quien se encuentra habilitado para recibir todas las sumas de dinero entregadas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el encargo fiduciario a su nombre en el **FONDO**. Por el contrario, si las referidas **CONDICIONES DE GIRO** no se cumplen en los términos de este **CONTRATO**, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.8. **BENEFICIARIO:** Son los mismos **FIDEICOMITENTES**.
- 1.9. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por los **FIDEICOMITENTES** las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, con la finalidad de que éste de inicio a la **FASE CONSTRUCTIVA**. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el **INTERVENTOR**.

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





Alianza
Fiduciaria

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C, Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 1.9.1. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el **INMUEBLE** identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, por tanto es el único responsable de la construcción y por lo tanto tiene la calidad de "Constructor" y por su parte, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** ostenta la calidad de "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las obligaciones de Constructor y para el **FIDEICOMITENTE GERENTE** las de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respecto de la calidad de "Constructor" y para el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, respecto de la calidad de "Enajenador".
- 1.10. **CONTRATO:** Corresponde al presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- 1.11. **EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES:** Corresponderán a los **FIDEICOMITENTES** los recursos y bienes, que se encuentren en el **FIDEICOMISO** al momento de proceder con la liquidación de la **FASE PRE-CONSTRUCTIVA, FASE CONSTRUCTIVA, y FASE POSTCONSTRUCTIVA** del **PROYECTO**.
- 1.12. **FASE PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las **CONDICIONES DE GIRO**. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.13. **FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las **CONDICIONES DE GIRO** hasta la fecha de inicio de la **FASE POSTCONSTRUCTIVA**, para lo cual el estado de la obra deberá encontrarse terminada al ciento por ciento (100%), lo que se acreditará con un informe del **INTERVENTOR** del **PROYECTO** donde conste que la obra se ejecutó en su totalidad. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.14. **FASE POSTCONSTRUCTIVA:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que haya finalizado la **FASE CONSTRUCTIVA** de cada una de las etapas del **PROYECTO** e irá hasta la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 1.15. **FIDEICOMISO LOTE:** Corresponde al patrimonio autónomo que ostenta la propiedad del **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** y el cual llevará a cabo la **INTEGRACIÓN** en los términos del presente **CONTRATO**.
- 1.16. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido mediante la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual en adelante se denominará **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317**.
- 1.17. **FIDEICOMITENTE GERENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la persona jurídica que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al cincuenta (50%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo. El **FIDEICOMITENTE GERENTE** es el encargado de impartir las instrucciones que en el marco del **CONTRATO**, **ALIANZA** deberá ejecutar. Asimismo, es el "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del **FIDEICOMITENTE GERENTE** las obligaciones de Enajenador de Vivienda, bajo los términos del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 1.18. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Se denominará así a la persona jurídica que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al cincuenta (50%) de los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO**.
- 1.19. **FIDEICOMITENTE(S):** Son en general, las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás antes o sujetos de derecho, que se obligan a hacer aportes en dinero, inmuebles y/o en gestiones para el desarrollo del **PROYECTO** y en cuyo beneficio se celebra el contrato de fiducia mercantil. Son de varias clases, según el tipo de aporte y según la fase en que se encuentre el **FIDEICOMISO**, se tendrán por tales al **FIDEICOMITENTE GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en las proporciones enunciadas en las correspondientes definiciones.
- Con la suscripción del presente instrumento los **FIDEICOMITENTES** instruyen y manifiestan de manera irrevocable a **ALIANZA** para que sea el **FIDEICOMITENTE GERENTE** quien imparta las instrucciones que se requieran en desarrollo del presente contrato fiduciario, por tanto aceptarán que las gestiones que adelante **ALIANZA** se limitarán a dar cumplimiento a las instrucciones del presente contrato y a aquellas que imparta el fideicomitente indicado, por lo que asumen las consecuencias derivadas de las mismas y por ello, carecen de la potestad de iniciar cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la presente estipulación en contra de **ALIANZA** que se pudiere derivar directa o indirectamente de las facultades aquí mencionadas. Los **FIDEICOMITENTES** saldrán a la defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** respecto de los perjuicios derivados de cualquier reclamación que se ocasione por cualquier concepto respecto de las instrucciones que imparta en desarrollo del **FIDEICOMISO** y en todo caso se obliga a sustituir a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
- 1.20. **FIDUCIARIA o ALIANZA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.21. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del **FONDO** son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
- 1.21.1. **GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE GERENTE** quien estará encargado de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del **PROYECTO**, así como la coordinación general de éste.
- 1.22. **INMUEBLE(S):** Son los predios que se describirán más adelante, sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, identificados con los Folio de Matricula Inmobiliaria Número 50C-462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá ubicado en la Carrera 17 No. 93ª-21, de propiedad del **FIDEICOMISO LOTE**.
- 1.23. **INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La modificación integral del **FIDEICOMISO LOTE**, el cual será propietario del **INMUEBLE**, para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del **PROYECTO**, en los términos y condiciones establecidas en el presente **CONTRATO**; (ii) La transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMISO LOTE**, salvo la transferencia de los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO LOTE**; (iii) La liquidación del **FIDEICOMISO**, previa la transferencia de que trata el numeral anterior. Dicha **INTEGRACIÓN** se debe llevar a cabo siempre y cuando los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO LOTE** se encuentren en cabeza de los **FIDEICOMITENTES** y para el cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO**; la cual en ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTE** del **FIDEICOMISO**.

- 1.24. **INTERVENTOR:** Es el ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por los **FIDEICOMITENTES** independiente de estos últimos, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada de los **FIDEICOMITENTES** o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con los **FIDEICOMITENTES** o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con los **FIDEICOMITENTES**, todo lo cual será certificado por el **INTERVENTOR** ante la **FIDUCIARIA** bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2, 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2000 de 1989. La designación de dicho **INTERVENTOR** es necesaria para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** **ALIANZA** se reserva la facultad de objetar al **INTERVENTOR** por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por **LA FIDUCIARIA**, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.
- 1.25. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre los **FIDEICOMITENTES** y los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, en virtud de los cuales los **FIDEICOMITENTES** prometen construir y vender determinados **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y los terceros se obligan a pagar al **FIDEICOMISO** el precio correspondiente. Queda entendido que **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** no son parte de la señalada promesa de compraventa.
- 1.26. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo los **FIDEICOMITENTES** bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado **ORUGA 9317**, sobre los **INMUEBLES**, cuyas características generales del **PROYECTO**, definidas por los **FIDEICOMITENTES**, conforme lo establecido en la caratula del presente contrato. **PARÁGRAFO.** El nombre del **PROYECTO**, podrá ser cambiado en cualquier momento por parte de los **FIDEICOMITENTES**, caso en el cual deberá suscribirse otro al **CONTRATO**, previa aprobación de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- No obstante, la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del **PROYECTO**, ello con las debidas autorizaciones.
- 1.27. **RESPONSABLES DEL PROYECTO:** Son los mismos **FIDEICOMITENTES**.
- 1.28. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el **FIDEICOMISO** realizará la transferencia jurídica del **PROYECTO** a favor de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, durante la **FASE CONSTRUCTIVA** conforme lo previsto en el presente **CONTRATO**, el cual para el presente contrato corresponde a escritura pública (promesa de compraventa).
- Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los recursos serán considerados como un aporte al **FIDEICOMISO** junto con los rendimientos que dichos recursos hayan producido.
- 1.29. **VINCULACIÓN:** Corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento y suscripción por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La **FIDUCIARIA**, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

SEGUNDA MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 2.1 El desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**, quienes estarán encargados de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 2.2 Los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del **FIDEICOMISO** sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** o de los mismos **FIDEICOMITENTES**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 2.3 Los **FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que se encuentra(n): (i) 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** (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente **CONTRATO**; (iv) Que obtendrá de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos de este contrato; (v) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley; (vi) Que se obligan a obtener dentro de los términos y condiciones establecidos en este **CONTRATO**, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del **PROYECTO**, y a desarrollar el mismo, conforme a dichas licencias y permisos ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**; (vii) Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento; (viii) Que a su feal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios; (ix) Que los bienes que entrega(n) a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 590 de 2000, Ley 1708 de 2014, Ley 793 de 2002 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por él (los), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente **CONTRATO** no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio y (x) Que no tiene conocimiento

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.

- 2.4 Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del **FIDEICOMISO** no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.5 Los **FIDEICOMITENTES** declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibieron la información suficiente por parte de la **FIDUCIARIA**, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del **CONTRATO** y del alcance de la labor encomendada a la **FIDUCIARIA**, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del **CONTRATO**, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- 2.6 En el evento en que los **FIDEICOMITENTES** se sometan al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.7 Los **FIDEICOMITENTES** declaran conocer y aceptar que: i. el objeto del **CONTRATO**, no se relaciona por parte de **LA FIDUCIARIA** con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del **PROYECTO**; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.8 La **FIDUCIARIA** realizó entrevista a los **FIDEICOMITENTES**, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
- 2.9 La **FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este **CONTRATO** manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este **CONTRATO**, el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y el reglamento del **FONDO**.
- 2.10 Las **PARTES** declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción" y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del **CONTRATO**.
- 2.11 Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que **ALIANZA**, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

que conoce quien ostenta dicho cargo en **ALIANZA**, que conoce las funciones y obligaciones del mismo. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +501 (1) 6108161 +601 (1) 6108164 Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Ocity, Bogotá Página Web: www.ustarizabogados.com

- 2.12** Los **FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)
- 2.13** Los **FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato asumen total responsabilidad por las operaciones que realice directamente, el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por los **FIDEICOMITENTES**, **ADMINISTRADOR DE CUENTA** y los usuarios creados por él, en consecuencia los **FIDEICOMITENTES** reconocen como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas
- 2.14** EL **FIDEICOMITENTE GERENTE** mediante el presente contrato nombra como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** a: NICOLAS PEÑARETE identificado con cedula número 1022410663, con correo electrónico profdesarrollo2@aprixconstrucciones.com y número de celular 3045993316 y declara que el mismo es su entera confianza.
- 2.15** Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que ha recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el **ABC** de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición de los **FIDEICOMITENTES** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** del quien los puede consultar en la página web www.alianza.com.co.
- 2.16** Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3, y 5.2.1.8, la **FIDUCIARIA** recibió el punto de equilibrio establecido directamente por parte de los **FIDEICOMITENTES** quienes afirman que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO** conforme al estudio de prefactibilidad entregado por este.

TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 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**. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente **CONTRATO**

CUARTA. OBJETO DEL CONTRATO

El presente **CONTRATO** tendrá por objeto que:

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

1. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfirieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente **CONTRATO** le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, incluidas las mejoras que se realicen por parte de los **FIDEICOMITENTES**. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**.
2. **ALIANZA** reciba y administre los recursos que paguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, los cuales serán invertidos temporalmente en **EL FONDO**.
3. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el **INMUEBLE**, los **FIDEICOMITENTES** desarrollen el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. **ALIANZA** entregue a los **FIDEICOMITENTES**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que el **FIDEICOMITENTE GERENTE** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por los **FIDEICOMITENTES** y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES** antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por cuanto pertenecen a los **FIDEICOMITENTES**.
5. Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en desarrollo de dicho **PROYECTO** transferirá a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** (Compraventa) los **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo.
6. Entregue al **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: En virtud de lo anterior, los **FIDEICOMITENTES** declaran que la finalidad y el objeto del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir a los **FIDEICOMITENTES** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, el Decreto 1070 de Junio de 2019, los decretos reglamentarios que regulen la materia y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad y objeto exclusivo del **FIDEICOMISO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado **ORUGA 9317**. Los **FIDEICOMITENTES** declaran que la totalidad del desarrollo del **PROYECTO** que se efectúa a través del **FIDEICOMISO** no excederá el plazo de diez (10) años.

En virtud de lo anterior, **ALIANZA** expedirá la certificación de que trata el numeral 2 del artículo 1.2.1.22.26 del Decreto Único Reglamentario número 1625 de 2016, o la norma que lo sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los **FIDEICOMITENTES**, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PARÁGRAFO TERCERO: El patrimonio autónomo que por este acto se constituye, tiene por objeto exclusivo la administración del desarrollo por parte de los **FIDEICOMITENTES** la totalidad del desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social – VIS, en los términos del numeral 2 del artículo 1.3.3.25 del Decreto número 961 de 2019 y 1070 de 2019, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los interesados, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.

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

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

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

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

QUINTA.CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

Para efectos de constituir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de **ALIANZA**, la suma de Un Millón de pesos Moneda Legal Colombiana (\$1.000.000), los cuales la **FIDUCIARIA** declara recibidos a entera satisfacción con destino al **FIDEICOMISO**.

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE DRUGA CONSTRUCCIONES S.A.S, INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO OCTAVO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos y en general por la construcción del PROYECTO ante ALIANZA y ante terceros. LOS FIDEICOMITENTES serán los responsables por cualquier

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

acto o hecho que se relacione con dichas mejoras y con la construcción del PROYECTO. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir al TITULO JURIDICO establecido en el presente contrato los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO NOVENO: Serán de cargo de los FIDEICOMITENTES todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden a partir del ingreso del INMUEBLE al FIDEICOMISO mediante la INTEGRACIÓN, y se obliga a mantener al día pagos por concepto de servicios públicos al día durante la vigencia del CONTRATO.

SÉXTA.PATRIMONIO AUTÓNOMO:

Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317, el cual estará afecto al objeto establecido en este documento, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el presente contrato fiduciario se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES, o BENEFICIARIOS, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

SÉPTIMA.CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES

Una vez se lleve a cabo la INTEGRACIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato los FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA para que le entregue a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

7.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

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

7.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

7.3. TERMINACION.

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

7.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:

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

OCTAVA.DESARROLLO DEL PROYECTO

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

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

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

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Condiciones jurídicas del PROYECTO	Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, a través de la INTEGRACIÓN del presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO LOTE .
	La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA .
	La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO , con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO , y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO del PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES .
Condiciones Técnicas:	La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE GERENTE
	La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra.
	La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO , en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.
	La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delimitación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
	La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del PROYECTO debidamente suscrita por el representante legal de los FIDEICOMITENTES , y certificada por el INTERVENTOR
	La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por los FIDEICOMITENTES , que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO , en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO
CONTRATOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el ochenta por ciento (80) % de las unidades privadas que conforman el PROYECTO , junto con sus correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO , en las cuales designen a los FIDEICOMITENTES como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO . Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que los FIDEICOMITENTES se hayan reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES , quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO .	

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





Alianza

Fiduciaria

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Condiciones Financieras	I) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito.
Otros	<p>Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN.</p> <p>La designación del INTERVENTOR del PROYECTO</p> <p>Que los FIDEICOMITENTES hayan pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO.</p>

PARÁGRAFO PRIMERO. Durante este periodo ALIANZA podrá poner a disposición de los FIDEICOMITENTES los recursos propios que éstos han aportado al FIDEICOMISO con destino al PROYECTO, para lo cual bastará la simple instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE.

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Los ADQUIRIENTES ADHERENTES han sido informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no a los FIDEICOMITENTES directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados

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

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Alianza
Fiduciaria

...67

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C, Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: El término dispuesto para la **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** es de (24) meses contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO**.

NOVENA OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

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

9.1. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Definir, construir y desarrollar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, a través del **FIDEICOMISO**, todas las gestiones y actividades necesarias para establecer las especificaciones, diseños, y demás características del **PROYECTO**, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística. En desarrollo de esta obligación se deberá obtener a nombre del **FIDEICOMITENTE GERENTE** las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO** y por tanto dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven, incluso pero sin limitarse a: (i) las derivadas de la calidad de urbanizador responsable, (ii) la realización de la declaración y pago del impuesto de delimitación urbana respectivo, (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010, 1203 de 2017 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adición o sustituyan, como consecuencia de esto atenderá las reclamaciones judiciales, administrativas (incluyendo la revocatoria directa o judicial) y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, derivadas de la licencia urbanística correspondiente, del

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución, urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**. Igualmente, los **FIDEICOMITENTES** se obligan a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la **FIDUCIARIA**, y a sustituir a la **FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMISO** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con los aspectos aquí señalados.

2. Informar, definir y cumplir a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN** las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del **PROYECTO**.
3. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del **PROYECTO**, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del **PROYECTO**, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
4. Garantizar, durante la vigencia del **FIDEICOMISO** que la construcción del **PROYECTO**, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador a los **FIDEICOMITENTES** y como beneficiario al **FIDEICOMISO**.
5. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el **PROYECTO**.
En desarrollo de esta obligación deberá elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **ALIANZA** en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
6. Recopilar, recibir, actualizar, responder y entregar a la **FIDUCIARIA**, directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, toda la documentación que da cuenta de la información necesaria para lograr y obtener la información: i) sobre conocimiento del cliente de las personas que se vinculen al **PROYECTO** a través del formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), la realización de las entrevistas, la declaración sobre origen de fondos, aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y la que estime pertinente para el control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) la necesaria para que **ALIANZA** remita a estos los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la **FIDUCIARIA** con ocasión del **FIDEICOMISO**, esto es las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o de informes sobre hechos relevantes que afecten el cumplimiento de la finalidad del negocio.
7. Entregar a la **FIDUCIARIA**, los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y sus respectivos anexos, en caso de que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos.
8. Remitir a **ALIANZA** toda la información necesaria para realizar los registros contables del **FIDEICOMISO** de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C, Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 9. Respecto de la publicidad del **PROYECTO**, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la **FIDUCIARIA** en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios de los **FIDEICOMITENTES**, los afiches o carteles suministrados por la **FIDUCIARIA** en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el papel que desempeña la **FIDUCIARIA** en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al **PROYECTO** bien sea en la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** o la **FASE CONSTRUCTIVA**. (iv) Entregar a **ALIANZA** por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (ii) anterior a cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** según corresponda, (v) entregar copia del presente **CONTRATO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la **FIDUCIARIA**.
- 10. Suministrar por intermedio del **INTERVENTOR** o de manera directa mensualmente a **ALIANZA** y a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** un reporte sobre el avance de obra, el estado del **PROYECTO**, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
- 11. Reportar mensualmente por escrito a **ALIANZA** las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del **FIDEICOMISO**, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal o revisor fiscal e **INTERVENTOR** de los **FIDEICOMITENTES**, con el fin de legalizar los anticipos entregados a los **FIDEICOMITENTES**, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
- 12. Abstenerse de recibir del **ADQUIRENTE ADHERENTE** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA**, por lo tanto, queda expresamente prohibido a los **FIDEICOMITENTES** recibir dichos recursos durante la vigencia del presente contrato.
- 13. Instruir a **ALIANZA** la constitución de Hipoteca, necesaria para el desarrollo del **PROYECTO**, sobre los bienes del patrimonio autónomo en los términos que instruyan los **FIDEICOMITENTES**.
- 14. Simultáneamente, con el momento en que **ALIANZA** proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los **FIDEICOMITENTES** deberán adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO** sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.
- 15. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del **FIDEICOMISO** desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** respecto de los cuales se haya vinculado cada **ADQUIRENTE ADHERENTE** conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESION** y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
Teniendo en cuenta que es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos, éste junto con el **FIDEICOMITENTE GERENTE** se obligan a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual se obligan a impartir a **ALIANZA** las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte de los **FIDEICOMITENTES** los hará responsables por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso los **FIDEICOMITENTES** responderán por actos propios en contra de los bienes del **FIDEICOMISO**.
- 16. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

17. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general toda la información financiera del **PROYECTO**, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del **FIDEICOMISO**.
18. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal de los **FIDEICOMITENTES** y su Contador Público o Revisor Fiscal.
19. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se daban entregar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
 - a. Suscribir el anexo único.
 - b. Designar al **ADMINISTRADOR DE CUENTA** mediante el presente contrato y posteriormente, en caso de que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante **ALIANZA** indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este período se inactivará el usuario que se encuentre activo como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**.
 - c. Adelantar directamente, por medio del **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:
 - d. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza.
 - e. Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.
 - f. Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de flujo de autorización para las plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio. (Ejemplo: Pagos Portal)
 - g. Designar ante **ALIANZA** el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** conforme lo establecido el presente contrato.
20. El **FIDEICOMITENTE GERENTE** deberá impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula octava del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado **ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA** en caso que aplique, que podrá ser instruido y aprobado por el "**ADMINISTRADOR DE CUENTA**" desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co). El **FIDEICOMITENTE GERENTE** adquiere la obligación de informar estos accesos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y al **INTERVENTOR**, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el **FIDEICOMITENTE GERENTE** en desarrollo del presente contrato.

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021268087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 21. Indicar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la **FIDUCIARIA** en el **FONDO**, en cumplimiento del **CONTRATO DE ADHESIÓN** que cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** suscriba. Igualmente, los **FIDEICOMITENTES** deberán informar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.
- 22. Entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
- 23. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
- 24. Durante la **FASE CONSTRUCTIVA** recibir de la **FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula octava del presente **CONTRATO** se tengan por cumplidas.
- 25. Pagar la comisión **FIDUCIARIA** y los gastos a que se refiere este **CONTRATO** y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
- 26. Los **FIDEICOMITENTES** deberán actualizar y entregar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.18.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la **FIDUCIARIA** según lo previsto en este contrato. La **FIDUCIARIA** se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada diente.
- 27. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
- 28. De manera simultánea a la entrega a la **FIDUCIARIA** de los documentos para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del **PROYECTO**.
- 29. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente **CONTRATO**, las obligaciones que contraiga el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente contrato. Así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**.
- 30. Informar a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los **ACUERDOS DE ADHESION** por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 31. Los **FIDEICOMITENTES** deberán entregar la información que le sea solicitada por la **FIDUCIARIA** relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 050 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley FATCA y los derivados de las obligaciones con la OCDE para CRS, la cual será reportada en los términos exigidos por la DIAN para remitir la información al IRS en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.
- 32. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptaran las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
- 33. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitido, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del **PROYECTO**.

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

34. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante vigencia del presente CONTRATO.
35. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitido, la obligación de declaración y pago estará en cabeza de los FIDEICOMITENTES, hasta el momento en que EL PROYECTO sea transferido a los ADQUIRENTES ADHERENTES, de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
36. Los (E) FIDEICOMITENTES deberán informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
37. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
38. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, garantía y promoción comercial o explotación PROYECTO.
39. Coordinar la presentación, trámite, promateo y subrogación de los créditos individuales que otorgan las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financian el proyecto, respecto de los ADQUIRENTES ADHERENTES que se lo soliden.
40. Efectuar la entrega definitiva de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por los FIDEICOMITENTES a los ADQUIRENTES ADHERENTES en los CONTRATOS DE ADHESIÓN correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del PROYECTO.
41. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún liquidado el FIDEICOMISO.
42. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
43. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los ADQUIRENTES ADHERENTES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los ADQUIRENTES ADHERENTES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
44. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
45. Teniendo en cuenta que serán los FIDEICOMITENTES quienes manejen la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dichos FIDEICOMITENTES deberán remitir a ALIANZA por cada ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO que se deba escriturar a los ADQUIRENTES ADHERENTES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente ADQUIRENTE ADHERENTE. Lo descrito anteriormente no aplicará si ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorga un poder a los FIDEICOMITENTES para la suscripción de las Escrituras de transferencia.
46. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal, contador público y revisor fiscal de los FIDEICOMITENTES en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
47. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRENTE ADHERENTE respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN.

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

48. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
49. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
50. Las demás establecidas en el presente CONTRATO.
51. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el inmueble.
52. Indicar a la FIDUCIARIA los costos e ingresos que se deben contabilizar en cada subcuenta, esta indicación se realizará bajo juramento.
53. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá a los FIDEICOMITENTES, designar al abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES

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

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que los FIDEICOMITENTES no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por los FIDEICOMITENTES, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
3. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás circulares que la modifiquen, el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa; con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
4. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto impartan los FIDEICOMITENTES siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que los FIDEICOMITENTES obtengan o tramiten a nombre del FIDEICOMISO/FIDEICOMISO LOTE para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso ALIANZA podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Banco a los FIDEICOMITENTES, por razones de eficiencia y costos.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

6. Entregar a los **FIDEICOMITENTES** los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por los **FIDEICOMITENTES** sobre el bien fideicomitado.
7. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del **FIDEICOMISO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los pagos que instruya **FIDEICOMITENTE GERENTE**, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de los **FIDEICOMITENTES**:
 - a) Comisiones de la **FIDUCIARIA**.
 - b) Giros ordenados por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** para el desarrollo del **PROYECTO**.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del **PROYECTO** cuando sea del caso.
 - d) Atención de costos y gastos del **FIDEICOMISO**
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente **CONTRATO**.
8. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que les correspondan, siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
9. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** serán registradas en el **FIDEICOMISO**, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del **FIDEICOMISO** respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** a partir de la suscripción del instrumento público.
10. A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, sin que el respectivo **ADQUIRIENTE ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** apertura una inversión a nombre del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
11. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de **ALIANZA**, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del desarrollo del **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - **DIAN** lo solicite.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

- 11.1 Entregar a los **FIDEICOMITENTES** las tarjetas de recaudo cuando aplique.
- 11.2 A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTES ADHERENTE** haya

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

- 11.3 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
- 11.4 Mantener a disposición de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este **CONTRATO** o su prórroga y no se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA** por la inversión de los recursos en dicho **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. b) Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con los **FIDEICOMITENTES**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumiendo las sanciones establecidas en el acuerdo por desistimiento fijado en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **ADQUIRIENTES ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **ADQUIRIENTES ADHERENTE**, conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**.
- 11.5 En el momento que la **FIDUCIARIA** haga entrega a los **FIDEICOMITENTES** de los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** por haberse cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** informará a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los **FIDEICOMITENTES**, para que éste imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.
- 11.6 Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE**, para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del **FIDEICOMISO**.
- 11.7 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del **FIDEICOMISO**, en cuanto sea informada por los **FIDEICOMITENTES** de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En consecuencia, el incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de su obligación de impartir instrucciones a **ALIANZA** al respecto, hará responsable a los **FIDEICOMITENTES** de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- 11.8 Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del **FIDEICOMISO**.
- 11.9 Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE GERENTE** 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

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CRUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

de las **CONDICIONES DE GIRO** sin que el respectivo **ADQUIRIENTE ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** apertura una inversión a nombre del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.

11.30 Para la acreditación de las de las **CONDICIONES DE GIRO**, la **FIDUCIARIA** evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula octava de este **CONTRATO** las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.

11.31 Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA

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

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de los **FIDEICOMITENTES**.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de **BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES**, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente **CONTRATO**.
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Dar por terminado el presente **CONTRATO** por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el (los) **FIDEICOMITENTES** sean incluidos en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la **FIDUCIARIA** o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este **CONTRATO**, dicha terminación operará respecto del **FIDEICOMITENTE** que incurrió en lo aquí previsto.
8. Solicitar al (los) **FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la **FIDUCIARIA**.
9. Solicitar al (los) **FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

PARAGRAFO PRIMERO: Los eventuales retardos de **LA FIDUCIARIA** para ejercer sus derechos frente a los (el) **FIDEICOMITENTES** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de estos previstas en el presente **CONTRATO**, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de **LA FIDUCIARIA** a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del **CONTRATO**.

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





Alianza Fiduciaria

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C, Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, devalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por el (los) FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de ADQUIRIENTES ADHERENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el CONTRATO DE ADHESIÓN y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos ADQUIRIENTES ADHERENTES solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo hayan aprobado previamente los FIDEICOMITENTES y ALIANZA.

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

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE DRUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C, Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

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

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

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

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021206057-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza
Fiduciaria

74

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317 y como vocera del FIDEICOMISO LOTE, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

- Ninguna actividad relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo o comercialización del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, ni por el saneamiento de ley.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregados a los **FIDEICOMITENTES** en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- Por la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTES** o los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO, sin perjuicio de la finalidad de constitución de la garantía hipotecaria y/o mobiliaria que puede prestar el presente FIDEICOMISO en desarrollo del proyecto inmobiliario.
- La responsabilidad que asume la FIDUCIARIA es DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo
- La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el FONDO.
- La FIDUCIARIA no ostenta la calidad de Interventor del PROYECTO
- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
- Intervenir en diseño, comercialización y construcción del PROYECTO.
- Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.
- Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al PROYECTO.
- Verificar el destino final que los **FIDEICOMITENTES** den a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregadas a éste en la FASE CONSTRUCTIVA.
- Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el contrato.

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C, Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual los FIDEICOMITENTES desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

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

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES, respecto de los activos aportados por cada uno de ellos durante dicha fase.

Durante la FASE CONSTRUCTIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO:

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

Los FIDEICOMITENTES, respecto de los recursos que queden en el FIDEICOMISO al momento de liquidar la FASE CONSTRUCTIVA y el FIDEICOMISO, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del FIDEICOMISO, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del FIDEICOMISO. Estos BENEFICIOS estarán representados en las utilidades del PROYECTO, en el momento de liquidarse la FASE CONSTRUCTIVA.

CESIONES:

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

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, los FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas, atendiendo a sus respectivas calidades que a ellas les corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-009 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza
Fiduciaria

75

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de las calidades del FIDEICOMITENTE GERENTE y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con la previa autorización de la FIDUCIARIA, y de los ADQUIERENTES ADHERENTES durante cualquier fase del PROYECTO, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistirse de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción, igualmente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de CONTRATOS DE ADHESIÓN.

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

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

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

DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIERENTES ADHERENTES.

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

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

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO objeto del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal en caso de aplicar y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este CONTRATO para el efecto.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-300 del 10 de noviembre de 2021.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE URUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

3. En caso de que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** en el **FONDO**, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado **FONDO**.
4. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente **CONTRATO**.
5. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.
6. En caso de existir alguna queja o reclamación el **ADQUIRENTE ADHERENTE** podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164- Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Ofioly, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.
7. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados en la **FASE PRECONSTRUCTIVA** sean puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente **CONTRATO**.
8. A que durante la **FASE CONSTRUCTIVA** se registren en el **FIDEICOMISO** como **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
9. A que la **FIDUCIARIA** les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la rendición de cuentas que les debe ser presentada por la **FIDUCIARIA** durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTES** solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**. Dichos **ADQUIRENTES ADHERENTES** solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo hayan aprobado previamente los **FIDEICOMITENTES** y **ALIANZA**.

16.2. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.

Las siguientes son obligaciones de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**:

1. Realizar los aportes al **FONDO**, a los que se obligan bajo el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
2. Abstenerse de entregar recursos a los **FIDEICOMITENTES** como consecuencia de la prohibición de los **FIDEICOMITENTES** de recibir recursos de los **ADQUIRENTE ADHERENTES** establecida en la cláusula 5.2.20 del presente **CONTRATO**.
3. Obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y de los **FIDEICOMITENTES**, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del **CONTRATO DE ADHESIÓN** constituido.

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

4. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del CONTRATO DE ADHESIÓN.
6. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
7. Suscribir los documentos conexos con los FIDEICOMITENTES. Queda entendido que el FIDEICOMISO, ALIANZA no realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre los FIDEICOMITENTES y los ADQUIRENTES ADHERENTES.

DÉCIMA SÉPTIMA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

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

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

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

DÉCIMA OCTAVA. EXCEDENTES DEL PROYECTO:

Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de la liquidación de la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO, serán para los FIDEICOMITENTES, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO y haber cancelado la remuneración y los demás gastos del Fideicomiso y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:

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

Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

A. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.

B. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** se cobrará una comisión correspondiente a cincuenta y un millón de pesos (\$51.000.000) en veinticuatro (24) cuotas mensuales de dos millones ciento veinticinco mil pesos (\$2.125.000) cada una. Esta comisión cubre hasta ochenta (80) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de dieciocho mil pesos M/cte (\$18.000) si se hace vía ACH o cheque.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva-ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del FONDO. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Una suma de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
- Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota de la FASE CONSTRUCTIVA no se ha dado inicio a la liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará una suma mensual equivalente a un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes (1 SMLMV), pagaderos mes vencido.
- Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba la FIDUCIARIA, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual vigente.
- En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El uno punto siete por ciento (1,7%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. Diez por ciento (10%) de un (1) SMLLV por el uso de los datafonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

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





77

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO SEPTIMO: los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico oruga.facturas@gmail.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se comprometen a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que les permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

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

VIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, judicial, arbitral o legal, al igual que la remuneración de la

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FIDUCIARIA serán a cargo de los FIDEICOMITENTES durante dicho periodo, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación con prelación a cualquier otra deducción.

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

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

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

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

PARÁGRAFO TERCERO: Durante las fases PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, en el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados solidaria y directamente por los FIDEICOMITENTES, quien los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante,

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a dichos FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles.

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

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

VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN

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

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN

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

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

PARÁGRAFO. - El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, los FIDEICOMITENTES no lo podrán dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo con la FIDUCIARIA, sin la autorización previa y por escrito del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

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

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

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

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

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

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

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

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





Alianza

Fiduciaria

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

VIGÉSIMA SEXTA. INTERVENTORÍA

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por los FIDEICOMITENTES con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES

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

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

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

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

Los FIDEICOMITENTES en general autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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





Alianza

Fiduciaria

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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

TRIGÉSIMA. COMITÉ FIDUCIARIO

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

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES:

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

PARÁGRAFO: Las modificaciones al presente Contrato que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano, y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

TRIGÉSIMA TERCERA. NULIDAD PARCIAL

Si cualquier disposición de este CONTRATO fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

vinculantes y obligatorios para el (los) **FIDEICOMITENTES** y para **LOS ADQUIRENTES ADHERENTES** y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio **CONTRATO** de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

TRIGÉSIMA CUARTA. ASPECTOS PUBLICITARIOS

EL (los) **FIDEICOMITENTES** tiene la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción y venta del **PROYECTO**, que la **FIDUCIARIA** actúa única y exclusivamente como administradora del **FONDO** y de los recursos de este encargo fiduciario de manera que les resulte claro e inequívoco que ésta es la única participación que tiene la **FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en el Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera en lo atinente a las normas de publicidad.

TRIGÉSIMA QUINTA. INTEGRIDAD

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

TRIGÉSIMA SEXTA- DECLARACION SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

Aunque el texto del presente **CONTRATO** fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el (los) **FIDEICOMITENTES** tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, y por ello expresamente manifiesta que entienda todas y cada una de las cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

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

TRIGÉSIMA OCTAVA - MANEJO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, la **FIDUCIARIA** cumplirá con la política para el Tratamiento de los Datos Personales del (los) **FIDEICOMITENTES** y de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**. En tal sentido, los datos personales y/o la información que de conformidad con las normas en cita deba contar con protección especial, será tratada de acuerdo con la política para el tratamiento de datos de acuerdo con lo dispuesto por la Ley y por la Constitución Política de Colombia. El (los) **FIDEICOMITENTES** de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, con la suscripción de este Contrato, autoriza a la **FIDUCIARIA** a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del

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





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

presente **CONTRATO**, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este **CONTRATO**. Las políticas de tratamiento y manejo de datos se encuentran publicadas en la página web de la **FIDUCIARIA** www.alianza.com.co. De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del **CONTRATO** por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, (los) **FIDEICOMITENTES** con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante **FIDUCIARIA** para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma, en caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atenta contra su derecho fundamental al habeas data.

TRIGÉSIMA NOVENA. FATCA - CRS

Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution - FFI, el (los) **FIDEICOMITENTES** y el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al (los) **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EEUU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU, una persona natural residente de los EE.UU o una persona obligada a tributar en EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU).

En el evento que el (los) **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** sea una "Persona de EEUU", deberá informar el TIN (Taxpayer Identification Number) o SSN (Social Security Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 según corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

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

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

La **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente al (los) **FIDEICOMITENTES** y al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** la actualización de los datos aquí indicados y el (los) **FIDEICOMITENTES** o **ADQUIRIENTE ADHERENTE** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del

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





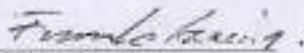
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

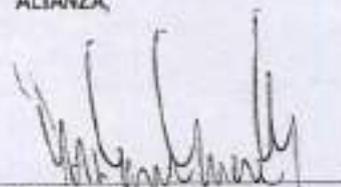
diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

Para constancia de lo anterior, se suscribe de manera manuscrita, mecánica, digitalmente, electrónicamente según sea del caso, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

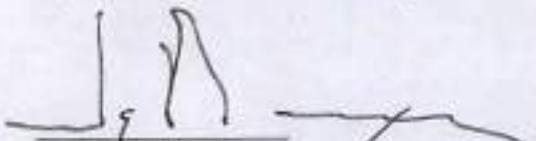
**EL FIDEICOMITENTE
GERENTE,**

ALIANZA,


Representante Legal
ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.


Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,


Representante Legal
INVERSORA & CIA S EN C.

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



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO CALLE 9317 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317
CARÁTULA**

1	<u>La Fiduciaria</u>	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.782.445 de Bogotá obrando en su calidad de Suplente del Presidente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y la Cámara de Comercio de Bogotá.			
		<u>Dirección</u>	<u>Avenida Cra</u> 15 No. 82-99	<u>Ciudad</u>	<u>Bogotá</u>
		<u>Correo Electrónico</u>		fswchitzer@alianza.com.co	
2	<u>El Fideicomitente Gerente</u>	ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con NIT. 901.483.787, representada en este acto por FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIÉRREZ mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.154.348 obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.			
		<u>Dirección</u>	Calle 98 No. 10-32 oficina 402	<u>Ciudad</u>	Bogotá D.C.
		<u>Correo Electrónico</u>		notificaciones217@gmail.com	
3	<u>El Fideicomitente Constructor</u>	INVERSORA & CIA S EN C., identificada con NIT. 830.127.783-6, representada en este acto por OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO , mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 7.217.389 obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.			
		<u>Dirección</u>	Calle 87 No. 19c-41 oficina 2-305	<u>Ciudad</u>	Bogotá
		<u>Correo electrónico</u>		admoninversora@gmail.com	
4	<u>Proyecto</u>	Proyecto inmobiliario que estará conformado, por ciento dos (102) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos de Vivienda de Interés Social, los cuales serán comercializados en una (1) etapa.			
5	<u>Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO</u>	ETAPA 1: doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente contrato. Prorrogable por 12 meses por el mismo tiempo automáticamente.			
6	<u>Vigencia periodo CONSTRUCTIVO</u>	Se encuentra señalado en el parágrafo cuarto del numeral 8.2 - Estas fechas deberán indicarse en los CONTRATOS DE ADHESIÓN			
7	<u>Clausulas limitativas a los derechos de los</u>	a. <u>Clausula Octava – numeral 8.1 y parágrafos (Desarrollo del proyecto – Fase Preconstructiva)</u>			



Handwritten mark or signature at the bottom right corner.



MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

<u>Fideicomitentes Y Adquirientes Adherentes</u>	<p>b. <u>Clausula novena – numeral 9.1 (Obligaciones Generales del Fideicomitente Gerente/ Fideicomitente Constructor/ Responsables Del Proyecto</u></p> <p>c. <u>Clausula Decima tercera (Derechos de Quien Ostente la Calidad de Fideicomitente)</u></p> <p>d. <u>Clausula Decima sexta (Derechos y Obligaciones de los Adquirientes Adherentes)</u></p> <p>e. <u>Clausula vigésima primera (Costos y Gastos)</u></p>
--	---

CONSIDERACIONES

PRIMERO. ESQUEMA FIDUCIARIO. Para acometer las finalidades pretendidas, se acordó a un esquema fiduciario, integrado por: (i) el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 9317, constituido el cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022) mediante el cual los **FIDEICOMITENTES** llevan a cabo el desarrollo del **PROYECTO**, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, y quienes están encargados de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato y (ii) el **FIDEICOMISO**, denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, constituido mediante documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), patrimonio autónomo que ostenta la titularidad jurídica del inmueble sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO**.

SEGUNDO. Que, en el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, se contempló que previo a cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO** se llevaría a cabo la **INTEGRACIÓN** entre los fideicomisos mencionados en la consideración primera, para lo cual el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** deberán estar en cabeza de los **FIDEICOMITENTES**.

TERCERO. Que a la fecha la totalidad de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** se encuentra en cabeza de los **FIDEICOMITENTES**, motivo por el cual las **PARTES** han decidido modificar integralmente el **FIDEICOMISO**, con el fin de permitir que los **FIDEICOMITENTES** continúen con el desarrollo del **PROYECTO** a través del mismo, para lo cual estos instruyen a la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora de dichos patrimonios autónomos, para que transfiera todos los activos y relaciones jurídico negociales que lo integran al **FIDEICOMISO CALLE 9317**, y proceda a liquidar el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** (Fideicomiso Inmobiliario Oruga 9317), conforme a lo previsto en la segunda parte de este documento.

CUARTO. Que, por lo anterior, la **FIDUCIARIA** recibirá y administrará los recursos de los terceros vinculados y que se vinculen al presente **FIDEICOMISO** en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y entregará dichos recursos a los **FIDEICOMITENTES** al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** descritas en el presente **CONTRATO**, para que los **FIDEICOMITENTES** continúen con el desarrollo del **PROYECTO**.

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

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

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



Handwritten mark or signature

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE DRUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

CLÁUSULAS:

PRIMERA PARTE

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO CALLE 9317

PRIMERA.DEFINICIONES

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

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

- 1.1. **ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, responsable junto con el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- 1.2. **ACREEDOR FINANCIERO - BANCO o ENTIDAD CREDITICIA:** Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.3. **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO:** Serán ciento dos (102) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos de Vivienda de Interés Social que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los inmuebles que se transfieran al **FIDEICOMISO** y se deriven del desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.4. **ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc., siempre dentro del marco del objeto del presente **CONTRATO**.
- 1.5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, los **FIDEICOMITENTES** y los terceros interesados en adherirse al **FIDEICOMISO** en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que será suscrito manuscrita, mecánico digitalmente, electrónicamente según sea del caso, el cual está compuesto por la **SECCIÓN I** y la **SECCIÓN II**, según dichos términos se definen a continuación:
 - 1.5.1. **SECCIÓN I:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** y es el documento en virtud del cual **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES** se vinculan al presente **CONTRATO**, para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe el(los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** indicado(s) en el respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN** a adquirir por parte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el **FONDO**. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en las **DISPOSICIONES** del **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En consecuencia, una vez los **FIDEICOMITENTES** cumplan con las condiciones establecidas en la cláusula octava de este

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



11



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

CONTRATO y en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, los **FIDEICOMITENTES** podrán disponer de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

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

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



81

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

- 1.11. **EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES:** Corresponderán a los **FIDEICOMITENTES** los recursos y bienes, que se encuentren en el **FIDEICOMISO** al momento de proceder con la liquidación de la **FASE PRE-CONSTRUCTIVA, FASE CONSTRUCTIVA, y FASE POSTCONSTRUCTIVA** del **PROYECTO**.
- 1.12. **FASE PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las **CONDICIONES DE GIRO**. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.13. **FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las **CONDICIONES DE GIRO** hasta la fecha de inicio de la **FASE POSTCONSTRUCTIVA**, para lo cual el estado de la obra deberá encontrarse terminada al ciento por ciento (100%), lo que se acreditará con un informe del **INTERVENTOR** del **PROYECTO** donde conste que la obra se ejecutó en su totalidad. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.14. **FASE POSTCONSTRUCTIVA:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que haya finalizado la **FASE CONSTRUCTIVA** de cada una de las etapas del **PROYECTO** e irá hasta la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 1.15. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido mediante la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual en adelante se denominará **FIDEICOMISO CALLE 9317**
- 1.16. **FIDEICOMITENTE GERENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la persona jurídica que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al cincuenta (50%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo. El **FIDEICOMITENTE GERENTE** es el encargado de impartir las instrucciones que en el marco del **CONTRATO**, **ALIANZA** deberá ejecutar. Asimismo, es el "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del **FIDEICOMITENTE GERENTE** las obligaciones de Enajenador de Vivienda, bajo los términos del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **ALIANZA** ni como sociedad, ni como administradora del presente contrato fiduciario ostenta la calidad de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE**.
- 1.17. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Se denominará así a la persona jurídica que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al cincuenta (50%) de los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO**.
- 1.18. **FIDEICOMITENTE(S):** Son en general, las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que se obligan a hacer aportes en dinero, inmuebles y/o en gestiones para el desarrollo del **PROYECTO** y en cuyo beneficio se celebra el contrato de fiducia mercantil. Son de varias clases, según el tipo de aporte y según la fase en que se encuentre el **FIDEICOMISO**, se tendrán por tales al **FIDEICOMITENTE GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en las proporciones enunciadas en las correspondientes definiciones.

Con la suscripción del presente instrumento los **FIDEICOMITENTES** instruyen y manifiestan de manera irrevocable a **ALIANZA** para que sea el **FIDEICOMITENTE GERENTE** quien imparta las instrucciones que se requieran en desarrollo del presente contrato fiduciario, por tanto aceptarán que las gestiones que adelante **ALIANZA** se limitarán a dar cumplimiento a las instrucciones del presente contrato y a aquellas que imparta el fideicomitente indicado, por lo que asumen las consecuencias derivadas de las mismas y por ello, carecen de la potestad de iniciar cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la presente estipulación en contra de **ALIANZA** que se pudiere derivar directa o indirectamente de las facultades aquí mencionadas. Los **FIDEICOMITENTES** saldrán a la defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** respecto de los perjuicios derivados de cualquier reclamación que se

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



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

ocasiona por cualquier concepto respecto de las instrucciones que imparta en desarrollo del FIDEICOMISO y en todo caso se obliga a sustituir a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

- 1.19. **FIDUCIARIA o ALIANZA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.20. **FONDO:** Se denominará así el Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
- 1.20.1. **GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Es el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE quien estará encargado de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.
- 1.21. **INMUEBLE(S):** Es el predio que se describirán más adelante, sobre el cual se desarrolla el PROYECTO, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 50C-462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la Carrera 17 No. 93ª-21, de propiedad del FIDEICOMISO.
- 1.22. **INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La modificación integral del FIDEICOMISO, el cual es el propietario del INMUEBLE, para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los términos y condiciones establecidas en el presente CONTRATO; (ii) La transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA salvo la transferencia de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO; (iii) La liquidación del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, previa la transferencia de que trata el numeral anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo siempre y cuando los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO se encuentren en cabeza de los FIDEICOMITENTES y para el cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO; la cual en ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de ADQUIRENTE ADHERENTE del FIDEICOMISO.
- 1.23. **INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por los FIDEICOMITENTES independiente de estos últimos, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada de los FIDEICOMITENTES o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con los FIDEICOMITENTES o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con los FIDEICOMITENTES, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. ALIANZA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios

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



[Handwritten signature]



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por LA FIDUCIARIA, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

- 1.24. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre los FIDEICOMITENTES y los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, en virtud de los cuales los FIDEICOMITENTES prometen construir y vender determinados **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente. Queda entendido que **ALIANZA** y el FIDEICOMISO no son parte de la señalada promesa de compraventa.
- 1.25. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo los FIDEICOMITENTES bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado **ORUGA 9317**, sobre los **INMUEBLES**, cuyas características generales del **PROYECTO**, son definidas por los FIDEICOMITENTES, conforme lo establecido en la caratula del presente contrato.

PARÁGRAFO. El nombre del **PROYECTO**, podrá ser cambiado en cualquier momento por parte de los FIDEICOMITENTES, caso en el cual deberá suscribirse otrosí al **CONTRATO**, previa aprobación de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.

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

- 1.26. **RESPONSABLES DEL PROYECTO:** Son los mismos FIDEICOMITENTES.
- 1.27. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el FIDEICOMISO realizará la transferencia jurídica del **PROYECTO** a favor de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, durante la **FASE CONSTRUCTIVA** conforme lo previsto en el presente **CONTRATO**, el cual para el presente contrato corresponde a escritura pública (promesa de compraventa).

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

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

SEGUNDA.MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 2.1 El desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de los FIDEICOMITENTES, quienes estarán encargados de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 2.2 Los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del FIDEICOMISO sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** o de

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



Handwritten signature or mark.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

los mismos **FIDEICOMITENTES**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

2.3 Los **FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que se encuentra(n): (i) 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** (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, por lo cual declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por ellos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente **CONTRATO**; (iv) Que obtendrán de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos de este contrato; (v) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley; (vi) Que se obligan a obtener dentro de los términos y condiciones establecidos en este **CONTRATO**, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del **PROYECTO**, y a desarrollar el mismo, conforme a dichas licencias y permisos ya cumplido y cumplirán con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**; (vii) Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento; (viii) Que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios; (ix) Que los bienes que entrega(n) a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 590 de 2000, Ley 1708 de 2014, Ley 793 de 2002 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por él (los), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente **CONTRATO** no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio y (x) Que no tienen conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.

2.4 Las **PARTES** manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del **FIDEICOMISO** no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.

2.5 Los **FIDEICOMITENTES** declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibieron la información suficiente por parte de la **FIDUCIARIA**, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del **CONTRATO** y del alcance de la labor encomendada a la

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





MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del **CONTRATO**, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

- 2.6 En el evento en que los **FIDEICOMITENTES** se sometan al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endique responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.7 Los **FIDEICOMITENTES** declaran conocer y aceptar que: i. el objeto del **CONTRATO**, no se relaciona por parte de **LA FIDUCIARIA** con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del **PROYECTO**; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.8 La **FIDUCIARIA** realizó entrevista a los **FIDEICOMITENTES**, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1, del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
- 2.9 La **FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este **CONTRATO** manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este **CONTRATO**, el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y el reglamento del **FONDO**.
- 2.10 Las **PARTES** declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción" y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del **CONTRATO**.
- 2.11 Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que **ALIANZA**, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en **ALIANZA**, que conoce las funciones y obligaciones del mismo. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoria@alianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +601 (1) 6108161 +601 (1) 6108164 Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá Página Web: www.ustarizabogados.com
- 2.12 Los **FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)

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



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

- 2.13 Los **FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato asumen total responsabilidad por las operaciones que realice directamente, el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por los **FIDEICOMITENTES, ADMINISTRADOR DE CUENTA** y los usuarios creados por él, en consecuencia los **FIDEICOMITENTES** reconocen como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas
- 2.14 EL **FIDEICOMITENTE GERENTE** mediante el presente contrato nombra como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** a: NICOLAS PEÑARETE identificado con cedula número 1022410663, con correo electrónico profdesarrollo2@aprixoconstrucciones.com y número de celular 3045893316 y declara que el mismo es de su entera confianza.
- 2.15 Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que ha recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición de los **FIDEICOMITENTES** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** quienes los pueden consultar en la página web www.alianza.com.co.
- 2.16 Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la **FIDUCIARIA** recibió el punto de equilibrio establecido directamente por parte de los **FIDEICOMITENTES** quienes afirman que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO** conforme al estudio de prefactibilidad entregado por estos.

TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 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**. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente **CONTRATO**

CUARTA. OBJETO DEL CONTRATO

El presente **CONTRATO** tendrá por objeto que:

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

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



[Handwritten mark]

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

4. **ALIANZA** entregue a los **FIDEICOMITENTES**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que el **FIDEICOMITENTE GERENTE** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por los **FIDEICOMITENTES** y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES** antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por cuanto pertenecen a los **FIDEICOMITENTES**.
5. Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en desarrollo de dicho **PROYECTO** transferirá a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** (Compraventa) los **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo.
6. Entregue al **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: En virtud de lo anterior, los **FIDEICOMITENTES** declaran que la finalidad y el objeto del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir a los **FIDEICOMITENTES** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, el Decreto 1070 de junio de 2019, los decretos reglamentarios que regulen la materia y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad y objeto exclusivo del **FIDEICOMISO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado **ORUGA 9317**. Los **FIDEICOMITENTES** declaran que la totalidad del desarrollo del **PROYECTO** que se efectúa a través del **FIDEICOMISO** no excederá el plazo de diez (10) años.

En virtud de lo anterior, **ALIANZA** expedirá la certificación de que trata el numeral 2 del artículo 1.2.1.22.26 del Decreto Único Reglamentario número 1625 de 2016, o la norma que lo sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los **FIDEICOMITENTES**, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.

PARÁGRAFO TERCERO: El patrimonio autónomo que por este acto se constituye, tiene por objeto exclusivo la administración del desarrollo por parte de los **FIDEICOMITENTES** la totalidad del desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social - VIS, en los términos del numeral 2 del artículo 1.3.3.25 del Decreto número 961 de 2019 y 1070 de 2019, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los interesados, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.

PARÁGRAFO CUARTO: Los **FIDEICOMITENTES** declaran que como el desarrollo del **PROYECTO** estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** individualmente considerada, ni como vocera del **FIDEICOMISO** que por el

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

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

presente documento se modifica responderán por la ejecución del **PROYECTO**, estabilidad y calidad del mismo, o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionadas con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como pero sin limitación a: (i) Estudios de factibilidad del **PROYECTO**, presupuesto, flujo de caja; (j) Estudios técnicos; (ii) Licencias de urbanismo, construcción, ambientales; (iii) Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados; (iv) Programa general del **PROYECTO**; (v) Estructuración financiera del **PROYECTO**; (v) Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación; (vi) Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra; (vii) Reglamento de Propiedad Horizontal; (viii) Contratos o subcontratos suscritos con terceros; (ix) Recibos de obra, paz y salvos por ICA (Impuesto de industria y comercio).

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

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

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

QUINTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

Para efectos de constituir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** transfirió real y materialmente en favor de **ALIANZA**, la suma de Un Millón de pesos Moneda Legal Colombiana (\$1.000.000), los cuales la **FIDUCIARIA** declara recibidos a entera satisfacción con destino al **FIDEICOMISO**.

Del mismo modo, conforma el **FIDEICOMISO** el bien inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 50C-462691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá ubicado en la Carrera 17 No. 93^a-21.

5.1 SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. Los **FIDEICOMITENTES** mediante el presente contrato han obligado al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas los **FIDEICOMITENTES** dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que los

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



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

FIDEICOMITENTES han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO OCTAVO: **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos y en general por la construcción del **PROYECTO** ante ALIANZA y ante terceros. **LOS FIDEICOMITENTES** serán los responsables por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras y con la construcción del **PROYECTO**. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir al **TITULO JURIDICO** establecido en el presente contrato los bienes fideicomitidos.

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



Handwritten signature or mark.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

PARÁGRAFO NOVENO: Serán de cargo de los **FIDEICOMITENTES** todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden a partir del ingreso del **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**, y se obliga a mantener al día pagos por concepto de servicios públicos al día durante la vigencia del **CONTRATO**.

SÉXTA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:

Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, el cual estará afecto al objeto establecido en este documento, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el presente contrato fiduciario se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** ni de los **FIDEICOMITENTES**, o **BENEFICIARIOS**, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

SÉPTIMA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato los **FIDEICOMITENTES** instruyen a **ALIANZA** para que le entregue a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

7.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

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

7.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.

En virtud de presente comodato, el **COMODATARIO** se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo en los términos de la responsabilidad civil por actividades peligrosas, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El **COMODATARIO** responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes

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



Handwritten mark or signature in the bottom right corner.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

7.3. TERMINACION.

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

7.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:

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

OCTAVA.DESARROLLO DEL PROYECTO

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

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

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

Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, a través de la INTEGRACIÓN del presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO LOTE.
--

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



Handwritten mark or signature in the bottom right corner.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

<p><u>Condiciones jurídicas del PROYECTO</u></p>	<p>La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.</p> <p>La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO del PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.</p>
<p><u>Condiciones Técnicas:</u></p>	<p>La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE GERENTE</p> <p>La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra.</p> <p>La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delimitación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.</p> <p>La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del PROYECTO debidamente suscrita por el representante legal de los FIDEICOMITENTES, y certificada por el INTERVENTOR</p> <p>La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por los FIDEICOMITENTES, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO</p>
<p><u>Condiciones Financieras</u></p>	<p>CONTRATOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el ochenta por ciento (80%) de las unidades privadas que conforman el PROYECTO, junto con sus correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en las cuales designen a los FIDEICOMITENTES como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que los FIDEICOMITENTES se hayan reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.</p> <p>i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito.</p>

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



Handwritten mark or signature at the bottom right corner.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

Otros	Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN .
	La designación del INTERVENTOR del PROYECTO
	Que los FIDEICOMITENTES hayan pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO .

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** han sido informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no a los **FIDEICOMITENTES** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados

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

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, los **FIDEICOMITENTES** podrán manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** podrán optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**, si los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deciden no continuar con su vinculación, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada

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



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

como desistimiento. Por el contrario, si los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otro sí al **CONTRATO DE ADHESIÓN** haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del **CONTRATO**.

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

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

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

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

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

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

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

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



Handwritten mark or signature

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por **ALIANZA** por cuenta de los **FIDEICOMITENTES**, de allí, que sea estos últimos en su calidad de pagador, son los únicos responsables de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

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

PARÁGRAFO CUARTO: El término dispuesto para la **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** es de (24) meses contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO**.

NOVENA OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

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

9.1. OBLIGACIONES GENERALES:

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

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



Handwritten mark

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE DRUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**. Igualmente, los **FIDEICOMITENTES** se obligan a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la **FIDUCIARIA**, y a sustituir a la **FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMISO** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con los aspectos aquí señalados.

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

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



Handwritten mark or signature at the bottom right corner.



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios de los **FIDEICOMITENTES**, los afiches o carteles suministrados por la **FIDUCIARIA** en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el papel que desempeña la **FIDUCIARIA** en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al **PROYECTO** bien sea en la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** o la **FASE CONSTRUCTIVA**. (iv) Entregar a **ALIANZA** por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (ii) anterior a cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** según corresponda, (v) entregar copia del presente **CONTRATO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la **FIDUCIARIA**.

10. Suministrar por intermedio del **INTERVENTOR** o de manera directa, **mensualmente**, a **ALIANZA** y a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** un reporte sobre el avance de obra, el estado del **PROYECTO**, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
11. Reportar mensualmente por escrito a **ALIANZA** las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del **FIDEICOMISO**, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal o revisor fiscal e **INTERVENTOR** de los **FIDEICOMITENTES**, con el fin de legalizar los anticipos entregados a los **FIDEICOMITENTES**, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
12. Abstenerse de recibir del **ADQUIRENTE ADHERENTE** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA**, por lo tanto, queda expresamente prohibido a los **FIDEICOMITENTES** recibir dichos recursos durante la vigencia del presente contrato.
13. Instruir a **ALIANZA** la constitución de Hipoteca, necesaria para el desarrollo del **PROYECTO**, sobre los bienes del patrimonio autónomo en los términos que instruyan los **FIDEICOMITENTES**.
14. Simultáneamente, con el momento en que **ALIANZA** proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los **FIDEICOMITENTES** deberán adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO** sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.
15. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del **FIDEICOMISO** desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** respecto de los cuales se haya vinculado cada **ADQUIRENTE ADHERENTE** conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESION** y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
Teniendo en cuenta que es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos, éste junto con el **FIDEICOMITENTE GERENTE** se obligan a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual se obligan a impartir a **ALIANZA** las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte de los **FIDEICOMITENTES** los hará responsables por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso los **FIDEICOMITENTES** responderán por actos propios en contra de los bienes del **FIDEICOMISO**.
16. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.

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



Handwritten mark or signature at the bottom right corner.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE DRUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

17. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general toda la información financiera del **PROYECTO**, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del **FIDEICOMISO**.
18. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal de los **FIDEICOMITENTES** y su Contador Público o Revisor Fiscal.
19. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deban entregar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
 - a. Suscribir el anexo único.
 - b. Designar al **ADMINISTRADOR DE CUENTA** mediante el presente contrato y posteriormente, en caso de que requiera modificarlo, por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante **ALIANZA** indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**.
 - c. Adelantar directamente, por medio del **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:
 - d. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza.
 - e. Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.
 - f. Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de flujo de autorización para las plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio. (Ejemplo: Pagos Portal)
 - g. Designar ante **ALIANZA** el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** conforme lo establecido en el presente contrato.
20. El **FIDEICOMITENTE GERENTE** deberá impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula octava del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado **ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA** en caso que aplique, que podrá ser instruido y aprobado por el "**ADMINISTRADOR DE CUENTA**" desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co). El **FIDEICOMITENTE GERENTE** adquiere la obligación de informar estos accesos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y al **INTERVENTOR**, para efecto de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el **FIDEICOMITENTE GERENTE** en desarrollo del presente contrato.

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

- a) Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR**.
- b) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR**, en consecuencia el **FIDEICOMITENTE GERENTE** reconoce como

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



Handwritten mark or signature



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

21. Indicar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la **FIDUCIARIA en el FONDO**, en cumplimiento del **CONTRATO DE ADHESIÓN** que cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** suscriba. Igualmente, los **FIDEICOMITENTES** deberán informar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.
22. Entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
23. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
24. Durante la **FASE CONSTRUCTIVA** recibir de la **FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula octava del presente **CONTRATO** se tengan por cumplidas.
25. Pagar la comisión **FIDUCIARIA** y los gastos a que se refiere este **CONTRATO** y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
26. Los **FIDEICOMITENTES** deberán actualizar y entregar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la **FIDUCIARIA** según lo previsto en este contrato. La **FIDUCIARIA** se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un período inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente.
27. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
28. De manera simultánea a la entrega a la **FIDUCIARIA** de los documentos para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del **PROYECTO**.
29. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente **CONTRATO**, las obligaciones que contraiga el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente contrato. Así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudiesen causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**.
30. Informar a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
31. Los **FIDEICOMITENTES** deberán entregar la información que le sea solicitada por la **FIDUCIARIA** relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 060 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley FATCA y los derivados de las obligaciones con la OCDE para CRS, la cual será reportada en los términos exigidos por la DIAN para remitir la información al IRS en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.
32. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.

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



Handwritten mark or signature.



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

33. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitido, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO.
34. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante vigencia del presente CONTRATO.
35. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitados. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitado, la obligación de declaración y pago estará en cabeza de los FIDEICOMITENTES, hasta el momento en que EL PROYECTO sea transferido a los ADQUIERENTES ADHERENTES, de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
36. Los (E) FIDEICOMITENTES deberán informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
37. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
38. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación PROYECTO.
39. Coordinar la presentación, trámite, promateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los ADQUIERENTES ADHERENTES que se lo soliden.
40. Efectuar la entrega definitiva de la **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, conforme con las especificaciones ofrecidas por los FIDEICOMITENTES a los ADQUIERENTES ADHERENTES en los CONTRATOS DE ADHESIÓN correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del PROYECTO.
41. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún liquidado el FIDEICOMISO.
42. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
43. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los ADQUIERENTES ADHERENTES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los ADQUIERENTES ADHERENTES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
44. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
45. Teniendo en cuenta que serán los FIDEICOMITENTES quienes manejen la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dichos FIDEICOMITENTES deberán remitir a ALIANZA por cada ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO que se deba escriturar a los ADQUIERENTES ADHERENTES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente ADQUIERENTE ADHERENTE. Lo descrito anteriormente no aplicará si ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorga un poder a los FIDEICOMITENTES para la suscripción de las Escrituras de transferencia.
46. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal contador público y revisor fiscal de los FIDEICOMITENTES en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.

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



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE DRUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

47. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRENTES ADHERENTES respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN.
48. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
49. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
50. Las demás establecidas en el presente CONTRATO.
51. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el inmueble.
52. Indicar a la FIDUCIARIA los costos e ingresos que se deben contabilizar en cada subcuenta, esta indicación se realizará bajo juramento.
53. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá a los FIDEICOMITENTES, designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

DÉCIMA INSTRUCCIONES

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

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que los FIDEICOMITENTES no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por los FIDEICOMITENTES, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
3. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás circulares que la modifiquen, el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa; con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
4. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto impartan los FIDEICOMITENTES siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

5. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que los FIDEICOMITENTES obtengan o tramiten a nombre del FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso ALIANZA podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Banco a los FIDEICOMITENTES, por razones de eficiencia y costos.
6. Entregar a los FIDEICOMITENTES los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por los FIDEICOMITENTES sobre el bien fideicomitido.
7. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los pagos que instruya FIDEICOMITENTE GERENTE, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de los FIDEICOMITENTES:
 - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
 - b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE GERENTE para el desarrollo del PROYECTO.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.
 - d) Atención de costos y gastos del FIDEICOMISO
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
8. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRIENTE ADHERENTE respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
9. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO serán registradas en el FIDEICOMISO, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** a partir de la suscripción del instrumento público.
10. A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, sin que el respectivo **ADQUIRIENTE ADHERENTE** le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO apertura una inversión a nombre del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
11. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de ALIANZA, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del desarrollo del PROYECTO de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN lo solicita.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

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



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

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

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



H



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

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

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



Handwritten initials or signature at the bottom right corner.



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

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

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

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



Handwritten initials or mark.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

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

11.29 Para la acreditación de las de las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula octava de este CONTRATO las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.

11.30 Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA

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

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de los FIDEICOMITENTES.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de **BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES**, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente **CONTRATO**.
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Dar por terminado el presente **CONTRATO** por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el (los) **FIDEICOMITENTES** sean incluidos en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la **FIDUCIARIA** o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este **CONTRATO**, dicha terminación operará respecto del **FIDEICOMITENTE** que incurrió en lo aquí previsto.
8. Solicitar al (los) **FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la **FIDUCIARIA**.
9. Solicitar al (los) **FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

PARA/GRAFO PRIMERO: Los eventuales retardos de **LA FIDUCIARIA** para ejercer sus derechos frente a los (el) **FIDEICOMITENTES** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de estos previstas en el presente **CONTRATO**, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de **LA FIDUCIARIA** a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del **CONTRATO**.

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



Handwritten mark or signature



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por el (los) FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES.

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

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

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

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

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

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

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



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

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

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

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

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

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

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

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



Handwritten mark or signature.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

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

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

ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera del **FIDEICOMISO CALLE 9317**, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

- Ninguna actividad relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este **CONTRATO**; en consecuencia, la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el **FIDEICOMISO** y tan sólo por ella responderá en los términos del presente **CONTRATO**. Por lo tanto, es responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES** dejar en claro frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del **PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo o comercialización del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, ni por el saneamiento de ley.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregados a los **FIDEICOMITENTES** en la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
- Por la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTES** o los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** y/o del **PROYECTO** y/o del **FIDEICOMISO**, sin perjuicio de la finalidad de constitución de la garantía hipotecaria y/ mobiliaria que puede prestar el presente **FIDEICOMISO** en desarrollo del proyecto inmobiliario.
- La responsabilidad que asume la **FIDUCIARIA** es **DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS** y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo
- La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el **FONDO**.
- La **FIDUCIARIA** no ostenta la calidad de Interventor del **PROYECTO**
- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del **PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**.
- Intervenir en diseño, comercialización y construcción del **PROYECTO**.
- Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.
- Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al **PROYECTO**.

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



Handwritten signature or mark.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

- Verificar el destino final que los **FIDEICOMITENTES** den a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregadas a éste en la **FASE CONSTRUCTIVA**.
- Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el contrato.
- En desarrollo del objeto del presente contrato, **ALIANZA** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**. En consecuencia, queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual los **FIDEICOMITENTES** desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

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

Durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** serán **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los **FIDEICOMITENTES**, respecto de los activos aportados por cada uno de ellos durante dicha fase.

Durante la **FASE CONSTRUCTIVA**, serán **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**:

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

Los **FIDEICOMITENTES**, respecto de los recursos que queden en el **FIDEICOMISO** al momento de liquidar la **FASE CONSTRUCTIVA** y el **FIDEICOMISO**, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del **FIDEICOMISO**, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del **FIDEICOMISO**. Estos **BENEFICIOS** estarán representados en las utilidades del **PROYECTO**, en el momento de liquidarse la **FASE CONSTRUCTIVA**.

CESIONES:

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

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



fl.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

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

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

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

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

DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.

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

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

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



44



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO objeto del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal en caso de aplicar y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este CONTRATO para el efecto.
3. En caso de que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el ADQUIRIENTE ADHERENTE en el FONDO, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado FONDO.
4. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición de los FIDEICOMITENTES, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente CONTRATO.
5. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente la deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.
6. En caso de existir alguna queja o reclamación el ADQUIRIENTE ADHERENTE podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164- Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.
7. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados en la FASE PRECONSTRUCTIVA sean puestos a disposición de los FIDEICOMITENTES, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente CONTRATO.
8. A que durante la FASE CONSTRUCTIVA se registren en el FIDEICOMISO como ADQUIRENTE ADHERENTE.
9. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la rendición de cuentas que les debe ser presentada por la FIDUCIARIA durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.

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

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

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

16.2. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTE ADHERENTES.

Las siguientes son obligaciones de los ADQUIRENTE ADHERENTES:

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



11



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

1. Realizar los aportes al FONDO, a los que se obligan bajo el CONTRATO DE ADHESION, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
2. Abstenerse de entregar recursos a los FIDEICOMITENTES como consecuencia de la prohibición de los FIDEICOMITENTES de recibir recursos de los ADQUIRENTE ADHERENTES establecida en la cláusula 5.2.20 del presente CONTRATO.
3. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y de los FIDEICOMITENTES, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del CONTRATO DE ADHESION constituido.
4. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del CONTRATO DE ADHESIÓN.
6. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y relaciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
7. Suscribir los documentos conexos con los FIDEICOMITENTES. Queda entendido que el FIDEICOMISO, ALIANZA no realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre los FIDEICOMITENTES y los ADQUIRENTE ADHERENTES.

DÉCIMA SÉPTIMA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

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

Los ADQUIRENTE ADHERENTES en virtud de lo establecido en los CONTRATOS DE ADHESIÓN por ellos suscritos, que desistan del negocio o incumplan con lo aquí previsto o con los pagos acordados con los FIDEICOMITENTES, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el FONDO, asumirán como sanción a favor de los FIDEICOMITENTES la suma establecida en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente los FIDEICOMITENTES el ADQUIRENTE ADHERENTE, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia, previo descuento de los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo a que haya lugar; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el ADQUIRENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, los recursos resultantes del descuento

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208987-010-000 del 10 de noviembre de 2021.



Handwritten mark or signature.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

Indicado anteriormente, serán puestos a disposición del ADQUIRIENTE ADHERENTE durante la vigencia de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA, conforme los plazos dispuestos en el reglamento del FONDO contados desde la fecha de radicación por parte de los FIDEICOMITENTES del correspondiente desistimiento ante ALIANZA y durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA conforme los plazos dispuestos en el reglamento del FONDO contados a partir de la fecha de radicación del correspondiente desistimiento por parte de los FIDEICOMITENTES y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. EXCEDENTES DEL PROYECTO:

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

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:

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

Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

A. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.

B. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente a cincuenta y un millón de pesos (\$51.000.000) en veinticuatro (24) cuotas mensuales de dos millones ciento veinticinco mil pesos (\$2.125.000) cada una. Esta comisión cubre hasta ochenta (80) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de dieciocho mil pesos M/cte (\$18.000) si se hace vía ACH o cheque.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva-ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del FONDO. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Una suma de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
- Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota de la FASE CONSTRUCTIVA no se ha dado inicio a la liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará una suma mensual equivalente a un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes (1 SMLMV), pagaderos mes vencido.

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



Handwritten mark or signature in the bottom right corner.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

- Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba la FIDUCIARIA, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual vigente.
- En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El uno punto siete por ciento (1.7%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. Diez por ciento (10%) de un (1) SMMLV por el uso de los datafonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

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

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

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

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

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

PARAGRAFO QUINTO. Todos los gastos del FIDEICOMISO incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva, según corresponda.

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

PARÁGRAFO SEPTIMO: los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico oruga.facturas@gmail.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se comprometen a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que les permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021298087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

VIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS

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

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

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

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

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



Handwritten mark or signature at the bottom right corner.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del **FIDEICOMISO** en los que incurra **ALIANZA**, los **FIDEICOMITENTES** firman en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que los **FIDEICOMITENTES** incumplan el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN

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

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN

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

1. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** previo aviso a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y/o al **ACREEDOR FINANCIERO** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de (los) **FIDEICOMITENTES** de la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones propias a cargo de la Fiduciaria contempladas en el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica,
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo con el estudio de títulos que se realice sobre los Inmuebles fideicomitidos, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el **PROYECTO**.
3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del **FIDEICOMISO** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

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



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

4. Por encontrarse el (los) **FIDEICOMITENTES** incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

PARÁGRAFO. - El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, los **FIDEICOMITENTES** no lo podrán dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo con la **FIDUCIARIA**, sin la autorización previa y por escrito del **BANCO** o **ENTIDAD CREDITICIA** mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO**

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

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

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

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

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

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

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



ff

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

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

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

VIGÉSIMA SEXTA. INTERVENTORÍA

EL **PROYECTO** tendrá un **INTERVENTOR** de carácter técnico y administrativo designado por los **FIDEICOMITENTES** con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES

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

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

- i. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresa y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de (los) **FIDEICOMITENTES**, y si estos tampoco aportan los recursos, LA **FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
- ii. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al (los) **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del (los) **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIO**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al (los) **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA**

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



Handwritten mark or signature.



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del (los) **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIO** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del **FIDEICOMISO** en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

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

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

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

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

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

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

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

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



Handwritten mark or signature at the bottom right corner.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

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

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

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

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

TRIGÉSIMA. COMITÉ FIDUCIARIO

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

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES:

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

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





MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

PARÁGRAFO: Las modificaciones al presente Contrato que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito,

TRIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano, y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

TRIGÉSIMA TERCERA. NULIDAD PARCIAL

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

TRIGÉSIMA CUARTA. ASPECTOS PUBLICITARIOS

EL (los) **FIDEICOMITENTES** tienen la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción y venta del **PROYECTO**, que la **FIDUCIARIA** actúa única y exclusivamente como administradora del **FONDO** y de los recursos de este encargo fiduciario de manera que les resulte claro e inequívoco que ésta es la única participación que tiene la **FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en el Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera en lo atinente a las normas de publicidad.

TRIGÉSIMA QUINTA. INTEGRIDAD

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

TRIGÉSIMA SEXTA- DECLARACION SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

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

TRIGÉSIMA SÉPTIMA- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

En caso de que surjan diferencias entre las **PARTES** por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las **PARTES** dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en

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



4

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado el plazo anterior, las diferencias serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.

TRIGÉSIMA OCTAVA - MANEJO DE DATOS PERSONALES

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

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

TRIGÉSIMA NOVENA. FATCA - CRS

Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el (los) **FIDEICOMITENTES** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al (los) **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU.", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU, una persona natural residente de los EE.UU o una persona obligada a tributar en EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU).

En el evento que el (los) **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** sea una "Persona de EEU", deberá informar el TIN (Taxpayer Identification Number) o SSN (Social Security Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 según corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

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



Handwritten mark or signature.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., INVERSORA & CIA S EN C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 9317

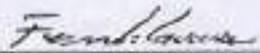
En el evento que el (los) **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** estén obligados a tributar en una jurisdicción diferente a EE.UU y Colombia, deberá informar dicha jurisdicción, el TIN (Taxpayer Identification Number) o su equivalente. En concordancia con lo anterior, la información solicitada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

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

La **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente al (los) **FIDEICOMITENTES** y al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** la actualización de los datos aquí indicados y el (los) **FIDEICOMITENTES** o **ADQUIRIENTE ADHERENTE** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

Para constancia de lo anterior, se suscribe de manera manuscrita, mecánica, digitalmente, electrónicamente según sea del caso, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día nueve (9) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

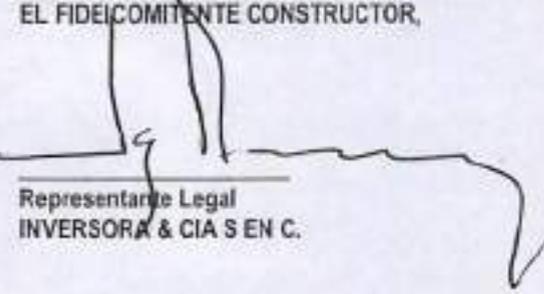
**EL FIDEICOMITENTE
GERENTE,**


Representante Legal
ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.

ALIANZA,


Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,


Representante Legal
INVERSORA & CIA S EN C.

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



21

OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

- (I) **FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIÉRREZ** mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.154.348 obrando en su calidad de Gerente de **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S** sociedad comercial debidamente constituida mediante Acta No. 001 del 19 de abril de 2021 de Asamblea de Accionistas bajo el número 02703888 del libro IX, y domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con **NIT. 901.483.787-8** todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos del contrato se ha venido denominando **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**.
- (II) **OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO**, mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 7.217.389 obrando en su calidad de Gerente de **INVERSORA & CIA S EN C.**, identificada con **NIT. 830.127.783-6**, sociedad comercial debidamente constituida Escritura Pública número dos mil ciento tres (2103) del doce (12) de septiembre de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Cuarenta y uno (41) de Bogotá D.C., inscrito el dieciocho (18) de septiembre de dos mil tres (2003), con el No. 00898518 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos del contrato se ha venido denominando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- (III) **JORGE CARLOS MUÑOZ MONCALEANO**, mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 14.228.684 obrando en su calidad de Gerente de **DIMENSION INGENIERIA S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.025-0**, sociedad comercial debidamente constituida Escritura Pública número 0002289 del diecinueve (19) de septiembre de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría novena (09) de Bogotá D.C., inscrito el diez (10) de octubre de dos mil tres (2003), con el No. 00901729 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos del contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- (IV) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.762.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que se ha venido denominando **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**.



OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

Las **PARTES** manifestaron que celebran el presente Otrosí No. 1 a la **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA** constitutivo del **FIDEICOMISO CALLE 9317**, previa mención de las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado suscrito el cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022) se suscribió entre los **FIDEICOMITENTES ORUGA CONSTRUCCIONES SAS e INVERSORA & CIA S EN C,** y la **FIDUCIARIA** un contrato de fiducia de administración inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 9317** para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **ORUGA 9317**, (en adelante el **PROYECTO**), bajo la exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), se suscribió contrato de fiducia de administración denominado **FIDEICOMISO CALLE 9317**, al cual fue transferido como aporte en fiducia el inmueble sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO**.

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de mayo de dos mil veintitrés (2023), se suscribió modificación integral en virtud de la cual se transfirieron todos los activos y relaciones jurídico negociales que integraban el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317** al **FIDEICOMISO CALLE 9317**, y se procedió a liquidar el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317**, en adelante la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**

CUARTA: Que la cláusula **DÉCIMA QUINTA** de la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**, establece que **LOS FIDEICOMITENTES** podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y obligaciones correlativos a ellos que le corresponden en este contrato, siempre y cuando exista autorización previa y escrita de **LA FIDUCIARIA Y LOS ADQUIRENTES**, conforme se establece a continuación:

"En todo caso, la cesión de las calidades del FIDEICOMITENTE GERENTE y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con la previa autorización de la FIDUCIARIA, y de los ADQUIRENTES ADHERENTES durante cualquier fase del PROYECTO, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción, igualmente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el



u

OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

desarrollo del PROYECTO y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de CONTRATOS DE ADHESIÓN.

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), los FIDEICOMITENTES **ORUGA CONSTRUCCIONES SAS** e **INVERSORA & CIA S EN C** suscribieron contrato de cesión de derechos fiduciarios en virtud del cual el cien por ciento (100%) los derechos fiduciarios y de beneficio derivados FIDEICOMISO, quedarían registrados a favor de **INVERSORA & CIA S. EN C.**, sociedad que ostenta actualmente la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, razón por la cual han decidido suscribir el presente documento.

SEXTA: Que en virtud de la negociación privada que efectuaron la sociedad **ORUGA CONSTRUCCIONES SAS** con la sociedad **INVERSORA & CIA S. EN C.**, sin ningún tipo de intervención por parte de **ALIANZA** ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO, la sociedad **ORUGA CONSTRUCCIONES SAS** ha instruido a **ALIANZA** para que recomponga los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, registrando el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.** a favor de la sociedad **INVERSORA & CIA S. EN C.**, sociedad que a su vez, mediante la firma del presente otrosí, cederá a **DIMENSIÓN INGENIERÍA S.A.S.**, un uno por ciento (1%) de los derechos fiduciarios que ostenta en el FIDEICOMISO.

SÉPTIMA: Que **INVERSORA & CIA S EN C** mediante el presente contrato, a su vez realiza cesión de una parte del beneficio derivado FIDEICOMISO, quedando registrado a favor de **INVERSORA & CIA S. EN C.** el noventa y dos punto treinta y seis por ciento (92.36%), y a favor de **DIMENSION INGENIERIA S.A.S.** el siete punto sesenta y cuatro por ciento (7.64%).

OCTAVA: Que de conformidad con lo establecido en la cláusula **TRIGÉSIMO-PRIMERA - MODIFICACIONES** de la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**, cualquier modificación a las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y del **BANCO o ENTIDAD CREDITICIA**.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las **PARTES** acuerdan la suscripción del presente Otrosí No. 1 a la **MODIFICACIÓN INTEGRAL** al Contrato de Fiducia del FIDEICOMISO CALLE 9317 de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS



OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

PRIMERA: La sociedad **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.** cede a favor de **INVERSORA & CIA S EN C** la posición contractual que ostenta dentro del **CONTRATO DE FIDUCIA**, quedando **INVERSORA & CIA S EN C I** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO**.

SEGUNDA: Por su parte la sociedad **INVERSORA & CIA S. EN C**, cede a favor de la sociedad **DIMENSIÓN INGENIERÍA S.A.S.**, un uno por ciento (1%) de los derechos fiduciarios que ostenta en el **FIDEICOMISO**, así como también su posición contractual en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, correspondiente a la de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y en consecuencia, los derechos y obligaciones inherentes a dicha calidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Ni el **FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** serán responsables por las controversias que se susciten entre **LOS FIDEICOMITENTES** respecto de la cesión de posición contractual a que se refieren las cláusulas primera y segunda. Por lo tanto, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a mantener indemne al **FIDEICOMISO** y a **LA FIDUCIARIA** de cualquier controversia judicial, extrajudicial o administrativa, asumiendo los costos que puedan derivarse de una eventual reclamación por esta naturaleza. Así las cosas, las eventuales controversias que puedan suscitarse no podrán limitar o impedir el desarrollo del proyecto inmobiliario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.** declara conocer y aceptar que los excedentes y utilidades del **CONTRATO DE FIDUCIA** le corresponderán **INVERSORA & CIA S EN C** y **DIMENSIÓN INGENIERÍA S.A.S.** en un porcentaje del 92.36% y el 7.64%, respectivamente, por lo cual serán dichas sociedades quienes tendrán derecho a que la fiduciaria les certifique la utilidad que se llegare a obtener. Asimismo, declara que el valor de la negociación realizada con el **CESIONARIO** fue recibida a entera satisfacción por parte de **EL CEDENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO: Los gastos que se causen con ocasión de la presente cesión serán cancelados por **EL CEDENTE**.

TERCERA: **INVERSORA & CIA S EN C** y **DIMENSIÓN INGENIERÍA S.A.S.** manifiestan que conocen y aceptan los términos, derechos, obligaciones y en general, las condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA** y, por lo tanto, se obligan al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato. Asimismo, declaran expresa e irrevocablemente que conocen el estado actual del **FIDEICOMISO** y de los bienes, activos, recursos y/o derechos que lo integran.

CUARTA: En virtud de las cesiones efectuadas mediante el presente otrosí, **INVERSORA & CIA S EN C** y **DIMENSIÓN INGENIERÍA S.A.S.** ostentarán la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respectivamente, asumiendo cada sociedad, todos los derechos y



11

OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

obligaciones que les corresponden en razón de dichas calidades, establecidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

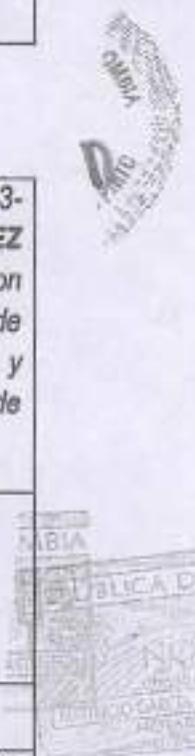
QUINTA: EFECTOS DE LA CESIÓN: Las cesiones de los derechos fiduciarios y de beneficio que se celebran mediante la suscripción del presente otrosí, producirá efectos una vez haya sido registrada por parte de ALIANZA FIDUCIARIA A.S. como vocera del FIDEICOMISO CALLE 9317.

SEXTA: En virtud de la cesión efectuada previamente, las PARTES acuerdan modificar parcialmente la **CARÁTULA** de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, en los siguientes términos:

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO CALLE 9317 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO ORUGA 9317
CARÁTULA

(...)

2	<u>EL FIDEICOMITENTE GERENTE</u>	<i>INVERSORA & CIA S EN C., identificada con NIT. 830.127.783-5, representada en este acto por OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO, mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 7.217.389 obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.</i>			
		<u>Dirección</u>	Calle 87 No. 19 C-41 Oficina 2-805	<u>Ciudad</u>	Bogotá D.C.
		<u>Correo Electrónico</u>	admoninversora@gmail.com		
3	<u>EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR</u>	<i>DIMENSION INGENIERIA S.A.S., identificada con NIT. 830.129.025-0, representada en este acto por JORGE CARLOS MUÑOZ MONCALEANO, mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 14.228.684 obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de</i>			





OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

		existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.		
		<u>Dirección</u>	Cra 7 # 156-80 Torre 1 Oficina 1501	<u>Ciudad</u> Bogotá
		<u>Correo electrónico</u>		dimensioningenieria@gmail.com
4	<u>Proyecto</u>	Proyecto inmobiliario denominado R 93-17, que estará conformado, por ciento dos (102) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos de Vivienda de Interés Social, los cuales serán comercializados en una (1) etapa.		
5	<u>Vigencia periodo PRE-CONSTRUCTIVO</u>	ETAPA 1: doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente contrato. Prorrogable por una (1) sola vez por el mismo tiempo.		
6	<u>Vigencia periodo CONSTRUCTIVO</u>	Se encuentra señalado en el parágrafo cuarto del numeral 8.2 - Estas fechas deberán indicarse en los CONTRATOS DE ADHESIÓN		
7	<u>Clausulas limitativas a los derechos de los Fideicomitentes Y Adquirientes Adherentes</u>	<ul style="list-style-type: none"> a. <u>Clausula Octava – numeral 8.1 y párrafos (Desarrollo del proyecto – Fase Preconstructiva)</u> b. <u>Clausula novena – numeral 9.1 (Obligaciones Generales del Fideicomitente Gerente/ Fideicomitente Constructor/ Responsables Del Proyecto)</u> c. <u>Clausula Decima tercera (Derechos de Quien Ostente la Calidad de Fideicomitente)</u> d. <u>Clausula Decima sexta (Derechos y Obligaciones de los Adquirientes Adherentes)</u> e. <u>Clausula vigésima primera (Costos y Gastos)</u> 		

SÉPTIMA: Las PARTES acuerdan modificar parcialmente la CLÁUSULA PRIMERA de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, en los siguientes términos:

"PRIMERA: DEFINICIONES:

(...)

1.16. **FIDEICOMITENTE GERENTE :** Se denominará así en el presente contrato a la persona jurídica que se encuentra identificada en la comparecencia de este CONTRATO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al noventa y nueve por ciento (99%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo. El FIDEICOMITENTE GERENTE es el encargado de



11

OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

impartir las instrucciones que en el marco del CONTRATO, ALIANZA deberá ejecutar. Asimismo, es el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del FIDEICOMITENTE GERENTE las obligaciones derivadas de dicha calidad, bajo los términos del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA ni como sociedad, ni como administradora del presente contrato fiduciario ostenta la calidad de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.

1.17. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: *Se denominará así a la persona jurídica que se encuentra identificada en la comparecencia de este CONTRATO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al uno por ciento (1%) de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara conocer y aceptar que es el FIDEICOMITENTE GERENTE el encargado de impartir las instrucciones que en el marco del CONTRATO, ALIANZA deberá ejecutar. Asimismo, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR será el "Constructor" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las obligaciones derivadas de dicha calidad, bajo los términos del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA ni como sociedad, ni como administradora del presente contrato fiduciario ostenta la calidad de Constructor, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.*

(...)*1.25. PROYECTO: *Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo los FIDEICOMITENTES bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado R 93 17, sobre los INMUEBLES, cuyas características generales del PROYECTO, son definidas por los FIDEICOMITENTES, conforme lo establecido en la caratula del presente contrato.*

PARÁGRAFO. *El nombre del PROYECTO podrá ser cambiado en cualquier momento por parte de los FIDEICOMITENTES, caso en el cual deberá suscribirse otrosí al CONTRATO, previa aprobación de los ADQUIRENTES ADHERENTES.*



OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

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

OCTAVA: Las PARTES acuerdan modificar parcialmente la CLÁUSULA CUARTA de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, en los siguientes términos:

"CUARTA.OBJETO DEL CONTRATO

El presente CONTRATO tendrá por objeto que:

(...)

PARÁGRAFO SEGUNDO: *En virtud de lo anterior, los FIDEICOMITENTES declaran que la finalidad y el objeto del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el PROYECTO y permitir a los FIDEICOMITENTES ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, el Decreto 1070 de junio de 2019, los decretos reglamentarios que regulen la materia y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad y objeto exclusivo del FIDEICOMISO que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado R 93-17. Los FIDEICOMITENTES declaran que la totalidad del desarrollo del PROYECTO que se efectúa a través del FIDEICOMISO no excederá el plazo de diez (10) años.*

*(...)**

NOVENA: Las PARTES acuerdan modificar parcialmente la CLÁUSULA OCTAVA de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, en los siguientes términos:

"OCTAVA.DESARROLLO DEL PROYECTO

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



Handwritten mark or signature at the bottom right corner.



OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

8.1. FASE PRECONSTRUCTIVA: (...)

<p><u>Condiciones Financieras</u></p>	<p>CONTRATOS DE ADHESIÓN suscritos por el (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTES en el Fondo administrado por Alianza, en las cuales el (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTES designen a los FIDEICOMITENTES como BENEFICIARIO de los recursos en el evento en que se cumplan las CONDICIONES DE GIRO, cuyos recursos equivalen al ochenta por ciento (80%) de las unidades privadas que conforman el PROYECTO, Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades Inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE se haya reservado para sí. El referido valor ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.</p>
	<p>Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, y; (ii) Certificación de mejoras realizadas en el Proyecto directamente por el -FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR equivalentes a un avance de obra por valor de cuatro mil quinientos veinte millones setecientos nueve mil pesos m/cte (\$4.520.709.000), equivalente al 24.64% de los costos totales dicha certificación deberá estar suscrita por el representante legal del -FIDEICOMITENTE GERENTE, del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y perito evaluador CASTILLO MEDINA ARQUITECTOS AVALUADORES.</p>



(...)"

DÉCIMA: Las PARTES acuerdan modificar parcialmente la **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** de la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**, en los siguientes términos:



OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

"DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

(...)

Durante la FASE CONSTRUCTIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO:

(...)

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE respecto del siete punto sesenta y cuatro por ciento (7.64%) y el noventa y dos punto treinta y seis por ciento (92.36%) de los recursos que queden en el FIDEICOMISO al momento de liquidar la FASE CONSTRUCTIVA y el FIDEICOMISO, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del FIDEICOMISO, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del FIDEICOMISO. Estos BENEFICIOS estarán representados en las utilidades del PROYECTO, en el momento de liquidarse la FASE CONSTRUCTIVA.

(...)*

DÉCIMA PRIMERA: Las estipulaciones del presente otrosí quedan sujetas a condición suspensiva consistente en que LOS FIDEICOMITENTES dentro de los sesenta (60) días siguientes a la celebración de este otrosí, alleguen a la FIDUCIARIA otrosíes a los Acuerdos de Adhesión debidamente suscritos por todas las personas naturales o jurídicas que se hayan vinculado al PROYECTO, y que para el efecto hayan constituido encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza administrado por Alianza, mediante los cuales manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí, y en consecuencia instruyan a la FIDUCIARIA para que los recursos por ellos entregados a dicho fondo de inversión colectiva, sean administrados bajo las estipulaciones de este Otrosí.

DÉCIMA SEGUNDA: Teniendo en cuenta la modificación efectuada a la denominación del PROYECTO, la cual, a partir de la fecha de suscripción del presente Otrosí corresponderá a R 93 17, en todos aquellos documentos suscritos por las partes en desarrollo del presente contrato, en los cuales se hubiere hecho la referencia al PROYECTO como Oruga 9317, se entenderá que se hace referencia al PROYECTO en su actual denominación, esto es, R 93 17.

DÉCIMA TERCERA: Las partes manifiestan que las demás cláusulas de la MODIFICACIÓN INTEGRAL continúan vigentes en todo su contenido en todo aquello que no sea contrario a lo aquí establecido.



22

OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 9317

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento en tres (3) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes, a los veintiséis (26) días del mes de junio de dos mil veinticuatro (2024).

EL FIDEICOMITENTE GERENTE.- CEDENTE

Fernando
FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIÉRREZ
Representante Legal
ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S

EL FIDEICOMITENTE GERENTE. CESIONARIO

Oscar
OSCAR GILBERTO RAMIREZ ACEVEDO
Representante Legal
INVERSORA & CIA S EN C

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Jorge
JORGE CARLOS MUÑOZ MONCALEANO
Representante Legal
DIMENSION INGENIERIA S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

Juan Carlos
JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



11

NOTARIA 12
Del Circuito de Bogotá

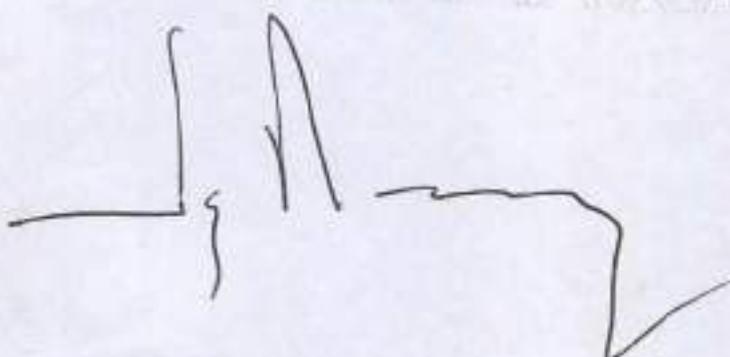
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció:
RAMIREZ ACEVEDO OSCAR GILBERTO
Con: C.C. 7217389

Y dijo que reconoce como suyo el documento y la firma que en él aparece, la que es de su puño y letra. Para constancia se firma.

www.notariaslinea.com
Bogotá D.C. 2024-07-04 13:39:13

NOBERTO BARRIOS CEPEDA
NOTARIO 12 (E) DE BOGOTÁ D.C.
11879-7692415


NOTARIA 30
Troncal

12954-21628528

Notaría Treinta de Bogotá

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría Treinta del Circuito de Bogotá D.C. compareció:

MUÑOZ MONCALEANO JORGE CARLOS

quien exhibió: C.C. 14226684
y declaró, que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en él aparece es suya. El compareciente autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad colejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Bogotá D.C. 2024-07-05 12:24:05



Cod. Verificación: 0y0rr


FIRMA



ROSA MERCEDES ROMERO PINTO
NOTARIA 30 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ



NOTARIA 12
Del Circuito de Bogotá

DILIGENCIA DE AUTENTICACION

El suscrito Notario Doce (12) del Circuito de Bogotá, CERTIFICA que la firma que aparece en el presente documento es similar a la registrada en la notaria por:

GUARNIZO GUTIERREZ FERNANDO ARTURO
C.C. 79154348

según confrontación que se ha hecho de ella.

www.notariaslinea.com
Bogotá D.C.
2024-07-05 15:21:42

MALURICH EDUARDO GARCIA-HERREROS CASTAÑEDA
NOTARIO 12 DE BOGOTÁ D.C.



Cod. Verificación: 0y0rr

REPUBLICA DE COLOMBIA 3619-44021307



114



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
06/11/2024

CODIGO
PM05-FO121

VERSIÓN
10

AVISO FLUJO DE CAJA - Otros roles COPV

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO): INVERSORA & CIA S EN C	INVERSORA & CIA S EN C				
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA: EDIFICIO R-8317 P.H.	4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN/HI: 2850,58	5. ÁREA DEL LOTE DE: 784,00	6. NÚMERO DE UNIDADES: 182	7. CALLE:	8. LOTE:
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA: Bogotá, Carrera 17 # 83A-21	9. FECHA DE ELABORACIÓN: 2025-mar-04	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO: 2024-may	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO: 2026-jun	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO:	

FILA VALIDACIÓN

IMPRESIÓN: 21/10/2024

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. SALDO CONTROLADO (Fuente - Usos)	Período inicio del proyecto		Período fin del proyecto		Período inicio del proyecto		Período fin del proyecto		Período inicio del proyecto		Período fin del proyecto		Período inicio del proyecto		Período fin del proyecto		
				May-2024	Jun-2024	Jul-2024	ago-2024	sep-2024	oct-2024	nov-2024	dic-2024	ene-2025	feb-2025	mar-2025	abr-2025	may-2025	jun-2025	Jul-2025	ago-2025	sep-2025
FUENTES				Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	
16. TERRENCIO	5.200.000	5.200.000	0,000	5.200.000																
17. RECURSOS PROPIOS	7.725.178	7.725.178	0,000		3.845.094	801.383	829.204	670.850	750.000	500.000		726.679								
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000																	
19. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000																	
20. VENTAS FINANCIACIÓN	6.533.885	6.533.885	0,000						5.771.000	762.885										
21. VENTAS PROYECTO	15.245.885	15.245.885	0,000										15.245.885							
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																	
23. TOTAL FUENTES	34.794.728	34.794.728	0,000		3.845.094	801.383	829.204	670.850	750.000	4.271.000	1.481.544	15.245.885	0	0	0	0	0	0	0	0
USOS					Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	
24. TERRENCIO	5.200.000	5.200.000	0,000									5.200.000								
25. COSTOS DIRECTOS	10.417.885	10.417.885	0,000		1.273.194	851.525	851.525	679.208	500.494	1.557.715	4.570.753	225.301								
26. COSTOS INDIRECTOS	2.954.548	2.954.548	0,000		984.853	210.547	210.547	195.801	219.151	243.503	340.585	543.802								
27. GASTOS FINANCIEROS	250.000	250.000	0,000					7.300	37.850	63.900	140.950									
28. GASTOS DE VENTAS	836.628	836.628	0,000		383.443	45.680	45.980	7.378	7.378	7.378	167.689									
29. RECURSOS PROPIOS	7.725.178	7.725.178	0,000									7.725.178								
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000																	
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																	
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																	
33. TOTAL USOS	27.184.217	27.184.217	0,000		2.623.290	1.107.782	1.107.782	799.097	772.673	1.872.498	5.216.977	13.684.078	0	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CAJA BIENESTRAL	7.629.809	7.629.809			1.221.784	-806.389	-478.948	-119.241	-22.873	4.398.804	-8.724.830	1.881.884	0	0	0	0	0	0	0	0
35. SALDO ACUMULADO					1.221.784	716.396	238.448	117.604	94.932	4.483.438	768.903	2.320.808	2.320.809	2.320.809	2.320.809	2.320.809	2.320.809	2.320.809	2.320.809	2.320.809

(*) OTROS RECURSOS (Especificar)

(**) OTROS PAGOS (Especificar)

36. OBSERVACIÓN:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE ASESOR ELABORADO

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>SECRETARÍA DE HABITAT</small>	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:	martes, 4 de marzo de 2025
SOLICITANTE:	INVERSORA & CIA S EN C.

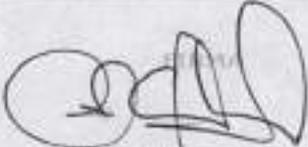
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO R-9317 P.H.				
DIRECCIÓN:	Bogotá, Carrera 17 # 93A-21				
APARTAMENTOS:	102	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación)	780 m ²				
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación)	6.666.667 \$/m ²				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación)	2.851 m ²				
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación)	6.826.344 \$/m ²				

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 5.200.000	1.824.190 \$/m ²	26,7%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 10.417.865	3.654.647 \$/m ²	53,5%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 2.954.548	1.036.473 \$/m ²	15,2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 250.000	87.701 \$/m ²	1,3%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 638.628	223.333 \$/m ²	3,3%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 19.459.041	6.826.344 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 21.779.550	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 2.320.509 10,7%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 5.200.000	26,7%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 7.725.176	39,7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 6.533.865	33,6%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 19.459.041	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ
--	--

131



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA: 06/11/2024
CODIGO: PM05-F0121
VERSION: 10

AMORO DE VENTAS
Código alfa: 0095

Decreto 2190 de 2006, Artículo 1, literal a) y literal f), literal g) y Decreto 10 de 2010, artículo 185, literal d)

1. Fecha elaboración: 2025-mar-04	2. Solicitante: INVERSORA A CIA S EN C.	3. Nombre del proyecto de Vivienda: EDIFICIO R4317 P.A.						
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo	213.525	19,10	13.472	193,09	\$ 40.000	2025	\$ 1.423.500	
Valor mínimo	213.525	15,85	11.179	193,09				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			102	VIVIENDAS	0	NO VIVIAS	0

Observación:

[Signature]
19. Firma del Subsecretario

FILE VALORACIÓN No ¿La Construcción es superior a las 90 950? NO

Totales: 102 \$ 21.779.500 1.704,06 m² \$ 6.533.365 30,00%

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 SMMMLV
1	201	213.525	17,10	64.058	213.525	12.487	30,00%	VIS
2	202	213.525	17,71	64.058	427.050	12.057	30,00%	VIS
3	203	213.525	19,10	64.058	640.575	11.179	30,00%	VIS
4	204	213.525	16,32	64.058	854.100	13.084	30,00%	VIS
5	205	213.525	16,08	64.058	1.067.625	13.279	30,00%	VIS
6	206	213.525	16,24	64.058	1.281.150	13.148	30,00%	VIS
7	207	213.525	16,09	64.058	1.494.675	13.271	30,00%	VIS
8	208	213.525	16,25	64.058	1.708.200	13.140	30,00%	VIS
9	209	213.525	16,09	64.058	1.921.725	13.271	30,00%	VIS
10	210	213.525	16,23	64.058	2.135.250	13.156	30,00%	VIS
11	211	213.525	16,10	64.058	2.348.775	13.262	30,00%	VIS
12	212	213.525	16,23	64.058	2.562.300	13.156	30,00%	VIS
13	213	213.525	15,85	64.058	2.775.825	13.472	30,00%	VIS
14	214	213.525	17,53	64.058	2.989.350	12.181	30,00%	VIS
15	215	213.525	16,80	64.058	3.202.875	12.710	30,00%	VIS
16	216	213.525	17,13	64.058	3.416.400	12.465	30,00%	VIS
17	217	213.525	17,16	64.058	3.629.925	12.443	30,00%	VIS
18	301	213.525	17,10	64.058	3.843.450	12.487	30,00%	VIS
19	302	213.525	17,71	64.058	4.056.975	12.057	30,00%	VIS
20	303	213.525	19,10	64.058	4.270.500	11.179	30,00%	VIS
21	304	213.525	16,32	64.058	4.484.025	13.084	30,00%	VIS
22	305	213.525	16,08	64.058	4.697.550	13.279	30,00%	VIS
23	306	213.525	16,24	64.058	4.911.075	13.148	30,00%	VIS
24	307	213.525	16,09	64.058	5.124.600	13.271	30,00%	VIS
25	308	213.525	16,25	64.058	5.338.125	13.140	30,00%	VIS



Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FORMA 001/0204
 CO0600
 PM05-FO121
 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
 -Citas miles COPS

Decreto 2167 de 2008, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 106, literal c)

1. Fecha elaboración 2025mar-04	2. Solicitante: INVERSORA & CIA S EN C.			3. Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO R30317 P.J.				
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	213.525	16,10	13.472	150,00	\$ 40.000	2025	\$ 1.423.500	
Valor mínimo	213.525	15,66	11.179	150,00				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			VE 102	VERBOSAS 0		NO VERBAS 0	
9. Observación:							 10. Firma del Autorizado	

FILE VALIDACIÓN Indicador de validación en verde color NO VIS **NO**

Totales **102** **\$ 21.779.500** **1.704,06 m²** **\$ 6.533.668** **30,00%**

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costa Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
26	309	213.525	16,09	64.058	5.551.650	13.271	30,00%	VIS
27	310	213.525	16,23	64.058	5.765.175	13.156	30,00%	VIS
28	311	213.525	16,10	64.058	5.978.700	13.262	30,00%	VIS
29	312	213.525	16,23	64.058	6.192.225	13.156	30,00%	VIS
30	313	213.525	15,85	64.058	6.405.750	13.472	30,00%	VIS
31	314	213.525	17,53	64.058	6.619.275	12.181	30,00%	VIS
32	315	213.525	16,80	64.058	6.832.800	12.710	30,00%	VIS
33	316	213.525	17,13	64.058	7.046.325	12.465	30,00%	VIS
34	317	213.525	17,16	64.058	7.259.850	12.443	30,00%	VIS
35	401	213.525	17,10	64.058	7.473.375	12.487	30,00%	VIS
36	402	213.525	17,71	64.058	7.686.900	12.057	30,00%	VIS
37	403	213.525	19,10	64.058	7.900.425	11.179	30,00%	VIS
38	404	213.525	16,32	64.058	8.113.950	13.084	30,00%	VIS
39	405	213.525	16,08	64.058	8.327.475	13.279	30,00%	VIS
40	406	213.525	16,24	64.058	8.541.000	13.148	30,00%	VIS
41	407	213.525	16,09	64.058	8.754.525	13.271	30,00%	VIS
42	408	213.525	16,25	64.058	8.968.050	13.140	30,00%	VIS
43	409	213.525	16,09	64.058	9.181.575	13.271	30,00%	VIS
44	410	213.525	16,23	64.058	9.395.100	13.156	30,00%	VIS
45	411	213.525	16,10	64.058	9.608.625	13.262	30,00%	VIS
46	412	213.525	16,23	64.058	9.822.150	13.156	30,00%	VIS
47	413	213.525	15,85	64.058	10.035.675	13.472	30,00%	VIS
48	414	213.525	17,53	64.058	10.249.200	12.181	30,00%	VIS
49	415	213.525	16,80	64.058	10.462.725	12.710	30,00%	VIS
50	416	213.525	17,13	64.058	10.676.250	12.465	30,00%	VIS

133



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 09/10/2014
CODIGO PM05-FO121
VERSION 10

ANEXO DE VENTAS
-Citas miles COP-

Decreto 2180 de 2005, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 31 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-01	2. Solicitante: INVERSORA S CIA S EN C.			3 Nombre del proyecto de Vivienda ENFOCO R-8317 FJL			
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	213.525	19,10	13.472	150,00	\$ 40.000	2025	\$ 1.423.500
Valor mínimo	213.525	16,88	11.179	150,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			VI	VI RECURRE		NO VISABLE
				102	0		0

9. Observación:

[Handwritten Signature]
10. Firmado por Solicitante

FEA VALIDACIÓN	NO
----------------	-----------

Totales	102	\$ 21.779.050	1.704,06 m²	\$ 6.833.865			30,00%	
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
51	417	213.525	17,16	64.058	10.889.775	12.443	30,00%	VIS
52	501	213.525	17,10	64.058	11.103.300	12.487	30,00%	VIS
53	502	213.525	17,71	64.058	11.316.825	12.057	30,00%	VIS
54	503	213.525	19,10	64.058	11.530.350	11.179	30,00%	VIS
55	504	213.525	16,32	64.058	11.743.875	13.084	30,00%	VIS
56	505	213.525	16,08	64.058	11.957.400	13.279	30,00%	VIS
57	506	213.525	16,24	64.058	12.170.925	13.148	30,00%	VIS
58	507	213.525	16,09	64.058	12.384.450	13.271	30,00%	VIS
59	508	213.525	16,25	64.058	12.597.975	13.140	30,00%	VIS
60	509	213.525	16,09	64.058	12.811.500	13.271	30,00%	VIS
61	510	213.525	16,23	64.058	13.025.025	13.156	30,00%	VIS
62	511	213.525	16,10	64.058	13.238.550	13.262	30,00%	VIS
63	512	213.525	16,23	64.058	13.452.075	13.156	30,00%	VIS
64	513	213.525	15,85	64.058	13.665.600	13.472	30,00%	VIS
65	514	213.525	17,53	64.058	13.879.125	12.181	30,00%	VIS
66	515	213.525	16,80	64.058	14.092.650	12.710	30,00%	VIS
67	516	213.525	17,13	64.058	14.306.175	12.485	30,00%	VIS
68	517	213.525	17,16	64.058	14.519.700	12.443	30,00%	VIS
69	601	213.525	17,10	64.058	14.733.225	12.487	30,00%	VIS
70	602	213.525	17,71	64.058	14.946.750	12.057	30,00%	VIS
71	603	213.525	19,10	64.058	15.160.275	11.179	30,00%	VIS
72	604	213.525	16,32	64.058	15.373.800	13.084	30,00%	VIS
73	605	213.525	16,08	64.058	15.587.325	13.279	30,00%	VIS
74	606	213.525	16,24	64.058	15.800.850	13.148	30,00%	VIS
75	607	213.525	16,09	64.058	16.014.375	13.271	30,00%	VIS



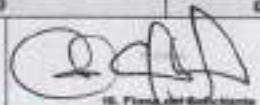
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA: 08/11/2024
CODIGO: PM05-FO121
VERSION: 12

ANEXO DE VENTAS
-Citas miles COP-

Decreto 1190 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 196, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-04	2. Solicitante: INVERSORA S CIA S EN C.			3 Nombre del proyecto de vivienda ENFOCO R-0317 F.H.				
4. Datos estadísticos	Precio máx \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	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	213.525	18,10	13.472	180,00	\$ 40.000	2025	\$ 1.423.500	
Valor mínimo	213.525	15,85	11.179	180,00				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			VI 162	VI POKORA 0		NO VIVIND 0	
9. Observación:							 10. Firma del Subsecretario	

PLA VALIDACIÓN	Indicador: ¿Las Construcciones se aprobaron antes del VISIT?	NO
----------------	---	-----------

Totales		102	\$ 21.779.559	1.794,06 m ²	\$ 6.533,966		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
76	608	213.525	16,25	64.058	16.227.900	13.140	30,00%	VIS
77	609	213.525	16,09	64.058	16.441.425	13.271	30,00%	VIS
78	610	213.525	16,23	64.058	16.654.950	13.156	30,00%	VIS
79	611	213.525	16,10	64.058	16.868.475	13.262	30,00%	VIS
80	612	213.525	16,23	64.058	17.082.000	13.156	30,00%	VIS
81	613	213.525	15,85	64.058	17.295.525	13.472	30,00%	VIS
82	614	213.525	17,53	64.058	17.509.050	12.181	30,00%	VIS
83	615	213.525	16,80	64.058	17.722.575	12.710	30,00%	VIS
84	616	213.525	17,13	64.058	17.936.100	12.465	30,00%	VIS
85	617	213.525	17,16	64.058	18.149.625	12.443	30,00%	VIS
86	701	213.525	17,10	64.058	18.363.150	12.487	30,00%	VIS
87	702	213.525	17,71	64.058	18.576.675	12.057	30,00%	VIS
88	703	213.525	19,10	64.058	18.790.200	11.179	30,00%	VIS
89	704	213.525	16,32	64.058	19.003.725	13.084	30,00%	VIS
90	705	213.525	16,08	64.058	19.217.250	13.279	30,00%	VIS
91	706	213.525	16,24	64.058	19.430.775	13.148	30,00%	VIS
92	707	213.525	16,09	64.058	19.644.300	13.271	30,00%	VIS
93	708	213.525	16,25	64.058	19.857.825	13.140	30,00%	VIS
94	709	213.525	16,09	64.058	20.071.350	13.271	30,00%	VIS
95	710	213.525	16,23	64.058	20.284.875	13.156	30,00%	VIS
96	711	213.525	16,10	64.058	20.498.400	13.262	30,00%	VIS
97	712	213.525	16,23	64.058	20.711.925	13.156	30,00%	VIS
98	713	213.525	15,85	64.058	20.925.450	13.472	30,00%	VIS
99	714	213.525	17,53	64.058	21.138.975	12.181	30,00%	VIS
100	715	213.525	16,80	64.058	21.352.500	12.710	30,00%	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

PCNA 00110004
CODIGO PMS-FO121
VERSIÓN 0

ANEXO DE VENTAS
-Citas sales COPY

Decreto 200 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 186, literal a)

1. Fecha elaboración 2025-mei-04	2. Solicitante: INVERSORA S CIA S EN C.			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO R-0017 PH.			
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	213.525	17,13	13.472	150,00	\$ 40.000	2025	\$ 1.423.500
Valor mínimo	213.525	16,88	11,179	150,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS		VIS		VIVIENDAS		NO VISAS
	0		102		0		0

9. Observación:

10. Firma del solicitante

FLA VALIDACIÓN

Indique si la documentación es completa según BOG V107

NO

Totales	102	\$ 21.779.550	1.704,06 m²	\$ 6.533.865			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda más \$	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
101	716	213.525	17,13	64.058	21.566.025	12.465	30,00%	VIS
103	717	213.525	17,16	64.058	21.779.550	12.443	30,00%	VIS
103								
104								
105								
106								
107								
108								
109								
110								
111								
112								
113								
114								
115								
116								
117								
118								
119								
120								
121								
122								
123								
124								
125								

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	<p>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</p> <p>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</p> <p>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</p>	<p>FECHA: 11-10-2024</p>
		<p>CÓDIGO PM05-FO124</p>
		<p>VERSIÓN 7</p>

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: R 93-17

ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 102

DIRECCIÓN: BOGOTÁ, CARRERA 17 No 93-A21

CONSTRUCTORA: INVERSORA & CIA S EN C

FECHA (dd-mm-aa): 12/11/2024

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 Estratógico 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 insulación, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Log) 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 Misanaña
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 encharcamientos 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? SI NO
- 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 Brillante: <100 g/L. | Pintura Dello Alto: < 150 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 cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cradle to Gate de acuerdo con la ISO 14044.
 - * Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, 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:
PILOTES EN CONCRETO FUNDIDOS EN SITIO Y PLACA EN CONCRETO FLOTANTE

2.8. PILOTES SI NO Tipo de pilotaje utilizado:
PILOTES EN CONCRETO DE TORNILLO FUNDIDOS EN SITIO

2.5. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:
ESTRUCTURA EN CONCRETO Y/O METÁLICA

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO Tipo de ladrillo y localización:
FACHADAS EN LADRILLO GRAN FORMATO

2.10.2. BLOQUE

SI NO Tipo de bloque y localización:

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO Tipo de división y localización:
DRYWALL Y/O SUPERBOARD Y/O ALMAPANEL Y/O ALGUNOS MUROS PUEDEN SER PAÑETADOS

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:
EN DRY-WALL Y/O SUPERBOARD SIN MACILLA NI LUADO NI PINTURA, Y/O PUEDEN HABER ALGUNOS MUROS PAÑETADOS SIN PINTURA

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO LAMINA COLD ROLLED SI NO
P.V.C. SI NO OTRA SI CUAL?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): VIDRIO DE 3MM A 5MM MARCO EN ALUMINIO
Espesor del vidrio: DE 3MM A 5MM

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO A LA VISTA VENTANERÍA EN ALUMINIO Y REJILLAS METÁLICAS

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

CON ENCHAPE EN CERÁMICA Y/O PORCELANATO Y/O MADERA LAMINADA Y/O PISO DE CAUCHO.

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PARTE EN PISO CON PLAQUETAS EN CONCRETO, Y PARTE CUBIERTA VERDE

Cubierta Verde SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ESTRUCTURA METÁLICA y CONCRETO A LA VISTA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

CERRAMIENTO EXTERIOR NO APLICA, CERRAMIENTO POSTERIOR CON MUROS EN SUPERBOARD Y/O ALMAPANEL.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE EN CONCRETO PARA RED DE AGUA POTABLE, INCENDIO Y CUATO TÉCNICO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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 maripos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:	
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		DOS ASCENSORES 6 PASAJEROS 7 PARADAS
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		SI EN EL PRIMER PISO
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		PUERTA VEHICULAR
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		2 CUPOS PARA MINUSVALIDOS
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		5 CUPOS
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		SUPLENCIA PARCIAL
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		PROPIEDAD DE ENEL CODENSA

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/o la norma que lo modifique a SI NO *ambigua*

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas laterales y externas se garantiza una transmitancia 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 a igual a la curva NC 35? SI NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar: SE ENTREGA EN OBRA GRIS

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar: EN MADERA MELAMÍNICA SOLO PARA EL BAÑO

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: EN MADERA MELAMÍNICA

4.5. ACABADOS PISOS

	Materiales a utilizar:
4.5.1. ZONAS SOCIALES	EN CONCRETO SIN AFINAR
4.5.2. HALLS	EN CONCRETO SIN AFINAR
4.5.3. HABITACIONES	EN CONCRETO SIN AFINAR
4.5.4. COCINAS	EN CONCRETO SIN AFINAR
4.5.5. PATIOS	N/A

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar: MAMPOSTERÍA A LA VISTA Y/O SUPERBOARD Y/O ALMAPANEL

4.7. ACABADOS MUROS

	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	DRYWALL Y/O SUPERBOARD Y/O ALMAPANEL SIN MACILLA NI LIJADO NI ESTUCCO NI PINTURA
4.7.2. HABITACIONES	DRYWALL Y/O SUPERBOARD Y/O ALMAPANEL SIN MACILLA NI LIJADO NI ESTUCCO NI PINTURA
4.7.3. COCINAS	DRYWALL Y/O SUPERBOARD Y/O ALMAPANEL SIN MACILLA NI LIJADO NI ESTUCCO NI PINTURA
4.7.4. PATIOS	NO APLICA

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características:	
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		DE DOS PUESTOS ELÉCTRICA
4.8.3. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		
4.8.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		

4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE SI NO
- 4.9.2. ENCHAFE PISO SI NO
- 4.9.3. ENCHAFE PARED SI NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO
- 4.9.5. ESPEJO SI NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR SI NO
- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA SI NO

Características:

SOLO EL PISO DE LA CABINA DE LA DUCHA EN CERAMICA

SOLO MUROS CABINA DUCHA EN CERAMICA H= 1.80

Detalle del consumo Litros por Descarga: 8 LITROS

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:

SE ENTREGA SIN ILUMINARIAS

LUMINARIAS LED

LAMPARAS TIPO LED

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 RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) SI NO

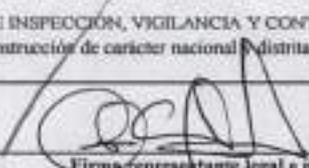
- 4.11.1. HABITACION SI NO
- 4.11.2. ESTUDIO SI NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL SI NO

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 venderán 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 deterioramientos 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.



Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.		Nº. de Radicación:	
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		11001-5-21-0850	
Acto Administrativo No. 11001-5-22-1314		Fecha de Radicación:	PAGINA. 1
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	VIGENCIA:	
03-may.-2022	23 MAY 2022	23 MAY 2024	22-sep.-2021

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE:
 Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 5 localizado en la dirección KR 17 93 A 21 Actual - Chip:AAA094YKBS - Matrícula Inmobiliaria:50C482691 de la localidad de Chapinero-para una (1) edificación en siete (7) pisos y un (1) sótano (seis pisos habitables y primer piso no habitable para estacionamientos y equipamiento comunal) destinada a ciento dos (102) unidades de Vivienda Multifamiliar (V.F.S.) con dieciocho (18) cupos de estacionamientos, distribuidos así: trece (13) para residentes y cinco (5) para visitantes (dos de ellos destinados para personas con movilidad reducida) y veinticinco (25) cupos para bicicletas. Cuenta con trece (13) depósitos. Titulares: En Calidad de Fideicomitente OFUGA CONSTRUCCIONES SAS Fideicomitente del Fideicomiso Calle 9317 NIT 901483787-8 Representante Legal FERNANDO GUARNIZO GUERRERZ CC 79154348 Constructor Responsable: ALVARO GIRALDO Con CC 17133365 Mat: 8756 Urbanización: CHICO NORTE, Manzana: 3 Lote(s): 1B con las siguientes características básicas:

1.1 POT - Decreto 1902004	a. UPZ No:97 - Chicó Lago	1. MARCO NORMATIVO	e. USOS:1	g. EDIFICIA
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	CON CAMBIO DE PATRON	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa:No	i. Inundación:No	1.3 MICRO - ZONIFICACION:	LACUSTRE-300

3. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO CARRERA 17	3.2 Estrato: 5					
3.3 USOS:						
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	Nº. UNIDADES	PRIV/RESID	VISIT/ PUBL	Sec. Demanda	A
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	102	13	5	Bicicletas:	25
Sistema Loteo Individual	Total	102	13	5	Depósitos:	13
					Notas:	0

4. CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	ÁREAS CONSTRUIDAS								
LOTE:	750	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	194,44	VIVIENDA	2.850,56	0,00	2.850,56	0,00	0,00	0,00	2.850,56
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	540,94	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	2115,8	INSTI/ DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	236,66	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	2850,56	TOTAL INTERV	2.850,56	0,00	2.850,56	0,00	0,00	0,00	2.850,56
		GEST ANT	0	AREA DISMDEM	465,9	Tot Const	2850,56	CERRAM. MTS	0
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	Las áreas registradas están incluidas dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRIA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO		5.3 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			
a. No PISOS HABITABLES	0	a. ANTEJARDIN	3,00 MTS POR KR 17	b. AISLAMIENTO	SEMIOS	NIVEL	
b. ALTURA MAX EN METROS	26,70		NO APLICA	LATERAL	4,01	Terreno	
c. SOTANOS	1	b. CERRAMIENTO	Altura: NO PLANTEA mts-Longitud mts 0	POSTERIOR	6,00	Terreno	
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA	c. VOLADIZO		5.5 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
e. No. EDIFICIOS	1			DESTINACION	%	Mts²	
f. PISO NO HABITABLE	No			ZONAS RECREATIVAS	66,31	405,92	
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No			SERVICIOS COMUNALES	37,11	227,14	
h. INDICE DE OCUPACION	0,89			ESTAD. ADICIONALES	NO PLANTEA	0	
i. INDICE DE CONSTRUCCION	2,26			5.4 ESTRUCTURAS			
				TIPO DE CIMENTACION	Piezas	TIPO DE ESTRUCTURA	Combinado
				METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Superior
				FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No
				OTROS			

6. PRECISIONES
 VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

- Área y linderos del proyecto según Plano de Loteo y Escritura Pública. - Se autoriza el cerramiento de 180,66 ML distribuidos en el cerramiento del aislamiento posterior, los aislamientos laterales y el cerramiento en la cubierta. - La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. - El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida. - El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538 de 2005, las Normas Técnicas Colombianas adoptadas y la NSR-10. Su implementación es responsabilidad del Constructor Responsable. - Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. - De conformidad con lo establecido en el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.
 Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero Jairo Peña Vargas con M.P. No. 13202-18794 BLV cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.
 Deberá realizar publicación en un diario de amplia circulación de la parte resolutoria del presente acto administrativo en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (15) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Planos Estructurales (39)

8. INFORMACION SOBRE IMPUESTOS, GRAVAMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.

Tipo	Fecha	Numero	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	29-abr.-2022	2232002241	5387996000	140077000	2650,56

APROBACION CURADURIA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO

Arquitectura Lina María Rodas Cardona MP 2570063378CND	Ingeniería Camilo Carrillo Córdoba MP 25302090293 CND	Jurídica Luisa Fernanda Pérez Montagut TP 100252-D1	Firma Curadora Arq. Adriana López Moncayo MP 25700-22852 CND
--	---	---	--

**9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS**

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
 - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicita el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en el bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopta el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
 - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 - Los contribuyentes del impuesto de plusvalía urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o el último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 - El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 600 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
 - El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
 - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente)
 - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 - Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales

141

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.	No. de Radicación: 11001-5-22-3112	
	ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	Radicado SNR 11001-5-22-1785	
Acto Administrativo No. 11001-5-23-2434		Fecha de Radicación: 20-dic-2022	FAGINA
FECHA DE EXPEDICIÓN: 19-Jul-2023	FECHA DE EJECUTORIA: 03 AGO 2023	Fecha Debida Forma 20-dic-2022	

La Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, y Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Dñtal 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada:

RESUELVE:

Otorga MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN en el predio urbano, estrato 6 ubicado en la dirección KR 17 93 A 21 Actual - Chip:AAA0094X83 - Matricula Inmobiliaria:50C462691 de la localidad de Chapinero para la Modificación disminuyendo el área del sótano, eliminando once bicicletas y once depósitos, generando avances en las fachadas norte y sur, ajustando el diseño del equipamiento comunal y el diseño interior de algunos apartamentos, quedando con las siguientes características: Una (1) edificación en serie (3) pisos (primer piso no habitable para estacionamientos y equipamiento comunal) y un (1) sótano (tanque subterráneo), asignada a ciento dos (102) unidades de Vivienda Multifamiliar (V.M.F.) con dieciocho (18) cupos de estacionamiento, distribuidos así: doce (2) para residentes y seis (6) para visitantes (dos de ellos destinados para personas con movilidad reducida) y cuatro (4) cupos para bicicletas. Cuenta con dos (2) depósitos. Los demás aspectos contemplados en la Licencia de Construcción expedida mediante Acto Administrativo Nº 11001-5-22-1314 del 03-05-2022 se mantienen, incluido su vigencia. Titulares: En Calidad de Fideicomitante: DRUGA CONSTRUCCIONES SAS, Fideicomitente del Fideicomiso Calle 9317 NIT: 901483787-8 Representante Legal: FERNANDO GUARNITO GUTIERREZ CC 79154348 Constructor Responsable: JORGE CARLOS MUÑOZ Con CC: 14228684 Mat: 2520210822. Urbanización: CHICÓ NORTE, Manzana: 3 Lote(s): 19 con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
LI POT - DECRETO 190/2004	UPZ No:97 - Chicó Logo	SECTOR NORMATIVO:2	USOS: RESIDENCIAL DEJUMTADA
ÁREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	EDIFIC.:A
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	MODALIDAD:	CON CAMBIO DE PATRON
CONTENIDO:	REMOCIÓN EN MASA:No	INUNDACIÓN:No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN: ALUVIAL-300

2. ANTECEDENTES			
Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición
5-210850	11001-5-22-1314	Oficina de Construcción	03/may/2022
			Fecha Ejecutoria: 23/may/2022

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO CARRERA 17			3.2 Estrato: 6
3.3 USOS:		3.4 ESTACIONAMIENTOS	
DESCRIPCIÓN USOS	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	102	12
Sistema Loteo Individual	Total	102	12
			VIVI/PUBL
			6
			6
			Sec. Demanda
			Bicicletas
			14
			Depósitos
			2
			Motos
			0
			Carque y Des.
			0

4. CUADRO DE ÁREAS									
PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE	781	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SÓTANOS:	57,36	VIVIENDA	0,00	0,00	0,00	0,00	2,751,78	0,00	2,751,78
SEMISÓTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	540,34	CRC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	2154,08	INST/BOCAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	239,66	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	2751,78	TOTAL INTERV	0,00	0,00	0,00	0,00	2,751,78	0,00	2,751,78
		GEST ANT	2850,58	ÁREA OMA/DEM	98,8	Tot Const	2,751,78	CERRAM. MIS	0
VIVIENDA NO VIS. NO VP	No. Unidades:	0	Área (m2):	0	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	0	Área (m2):	0
VIVIENDA VP	No. Unidades:	0	Área (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades:	0	Área (m2):	0
CARGAS VP	No. Unidades:	0	Área (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

5. EDIFICABILIDAD																					
5.1 VOLUMETRIA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO				5.3 TIPOLOGÍA Y ARRAJAMIENTOS															
a. No. PISOS HABITABLES	6 (LC VIG)	a. ANTEJARDIN				b. ARRANJAMIENTO		c. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO													
b. ALTURA MAX EN METROS	26,70 (LC VIG)	5,00 MTS POR KR 17 (LC VIG)				LATERAL	4,01 (LC VIG)	Terreno													
c. SOTANOS	1 (LC VIG)	NO APLICA				POSTERIOR	5,00 (LC VIG)	Terreno													
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	b. CERRAMIENTO				DESTINACIÓN															
e. No. EDIFICIOS	1 (LC VIG)	Altura: NO APLICA mts-Longitud: mts 0								%											
f. PISO NO HABITABLE	SI	c. VOLADIZO				65,49															
g. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	0,80 MTS POR KR 17 (LC VIG)								31,11											
h. INDICE DE OCUPACION.	0,69 (LC VIG)	NO APLICA				3,52															
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	2,34	f. DIMENSION DE REACCIONES CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIO PUBLICO								21,51											
5.4 ESTRUCTURAS		0																			
TIPO DE CIMENTACION.	Placa - Piles	TIPO DE ESTRUCTURA																			
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEMENTO ESTR.																			
FUERZA HORIZ. EQUIVALENTE	No	MODAL																			
OTROS		No																			

6. PRECISIONES

La presente Modificación de Licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el 23 de mayo del 2024.

- Área y linderos del proyecto según Plano de Loteo y Escritura Pública. - Es obligación del titular de la licencia y del constructor responsable facilitar el acceso y el desplazamiento de personas con movilidad reducida en el proyecto, cumpliendo con las normas establecidas en los Decretos 1538 de 2005 y 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan. - La presente Modificación de Licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. - El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida en el Apartamento 403. - Reposo en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema duplicador de automóviles: su implementación es obligación del constructor responsable. - Reposo en el expediente oficina de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETE. - Según lo dispuesto en el Numeral 2. Parágrafo 3 del Artículo 11 del Decreto 2218 de 2015 para las Modificaciones de Licencia vigentes no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

Regulare supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales reforzada por el ingeniero Jaime Armando Peña con M.P. No 13202-118794 BLV cumpliendo con la establecida en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modificó parcialmente la NSR-10, reglamentada por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Arquitectura	Ingeniería	Jurídico	Jma Curadora
 Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 2570063379CND	 Camila Carolina Córdoba MP 25200590273 CND	 Luba Fernanda Pérez Montalvo IP 100252-D1	 Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 2570063379CND



7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (16) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (38) / Planos elementos no estructurales (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación de Ingeniero (1)

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVÁMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	17-ju-2023	NO MODIFICA PRESUPUESTO DE OBRA INICIAL	0	0	0
Delineación Urbana	29-abr-2022	22320002241	5387596000	140077000	2850,58

9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamento del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Cuando se trate de fincas de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único de sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
 - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotécnico responsable de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la finca.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 4º de la Ley 1794 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonio autónomo en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidas en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los responsables de las obras para los predios ubicados en zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático DIOER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la relación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a lo mismo o al vencimiento del término de la licencia incluido su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3045 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUA-P, Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los ardenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de ardenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente).
- La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
- Construir con desconocimiento o lo prescrito en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 4 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

Radicación No. CU-52404964

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-0855 DEL 19 ABRIL DE 2024

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la licencia de Construcción, otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1314 del 3 de mayo de 2022, para el predio urbano ubicado en KR 17 93A 21 de la localidad de Chapinero en la ciudad de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.
Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 345 de 2021,

CONSIDERANDO

1. Que el 3 de mayo de 2022, este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1314, concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva, para el predio urbano ubicado en KR 17 93A 21 de la localidad de Chapinero en la ciudad de Bogotá D.C. Este Acto Administrativo tiene una vigencia de 24 de meses, contados a partir del 23 de mayo de 2022, fecha de su ejecutoria.
2. Que en el anterior Acto Administrativo figura como titular, la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT No. 901.483.787-8, en calidad de fideliomitente del Fideicomiso denominado CALLE 9317, con NIT No. 830.053.812-2, y como Constructor Responsable, el Arquitecto ALVARO ENRIQUE GIRALDO VALENCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.133.365 y Matrícula Profesional No. 00000-08756.
3. Que el 19 de julio de 2023, este Despacho, mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-23-2434 otorgó modificación a la Licencia de Construcción antes citada, sin ampliar su término de vigencia.
4. Que en el anterior Acto Administrativo figura como titular, la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., antes identificada, y como Constructor Responsable, el ingeniero Civil JORGE CARLOS MUÑOZ MONCALEANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.228.684 y Matrícula Profesional No. 25202-10822.
5. Que el día 3 de abril de 2024, mediante radicación No. CU 52404964, la señora FANNY LUCIA GOMEZ NARVAEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.953.136, en calidad de apoderada del señor OSCAR GILBERTO RAMÍREZ ACEVEDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.217.389, representante legal de la sociedad INVERSORA & CIA S EN C, con NIT No. 830.127.783-6, fideliomitente del Fideicomiso denominado CALLE 9317, con NIT No. 830.053.812-2, sociedad que, a su vez, es apoderada de la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT No. 901.483.787-8, también fideliomitente del Fideicomiso denominado CALLE 9317, con NIT No. 830.053.812-2, le solicitó a este Despacho prórroga al término de vigencia de la licencia de Construcción No. 11001-5-22-1314 del 3 de mayo de 2022.
6. Que el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece:

"La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa o 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 la obra por parte del urbanizador o constructor responsable"
7. Que la solicitud de prórroga del término de vigencia de la Licencia de Construcción mencionada es procedente, toda vez que se realizó oportunamente el 3 de abril de 2024; estas, con más de

Radicación No. CU 52404964

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-0855 DEL 19 ABRIL DE 2024

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1314 del 3 de mayo de 2022, para el predio urbano ubicado en KR 17 93A 21 de la localidad de Chapinero en la ciudad de Bogotá D.C."

30 días hábiles de anterioridad al vencimiento de la respectiva Licencia y el Constructor Responsable, el Ingeniero Civil JORGE CARLOS MUÑOZ MONCALEANO, antes identificado, manifestó bajo la gravedad de juramento, la iniciación de las obras de construcción.

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: CONCEDER a la sociedad INVERSORA & CIA S EN C, con NIT No. 830.127.783-6, fideicomitente del Fideicomiso denominado CALLE 9317, con NIT No. 830.053.812-2, sociedad que, a su vez, es apoderada de la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT No. 901.483.787-8, también fideicomitente del Fideicomiso denominado CALLE 9317, con NIT No. 830.053.812-2; constituido para el predio urbano ubicado en KR 17 93A 21 de la localidad de Chapinero en la ciudad de Bogotá D.C., prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1314 del 3 de mayo de 2022, modificada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-23-2434 del 19 de julio de 2023, por doce (12) meses adicionales, esto es, hasta el 23 de mayo de 2025.

ARTÍCULO SEGUNDO: Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de inicio de obras presentada por el Ingeniero Civil JORGE CARLOS MUÑOZ MONCALEANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.228.684 y Matrícula Profesional No. 25202-10822.

PARÁGRAFO: MANTENER las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable contenidas en la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1314 del 3 de mayo de 2022, y su modificación del 19 de julio de 2023.

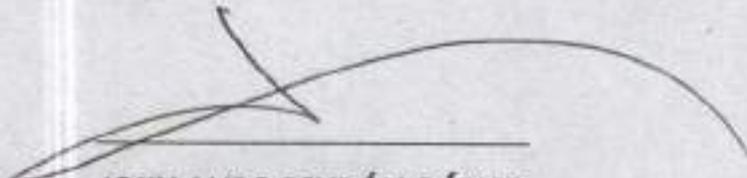
ARTÍCULO TERCERO: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 66 de la ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y contra este procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana, dentro de los Diez (10) días siguientes a la Notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Adriana López Moncayo
ARG. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.
5
Fecha de ejecutoria **25 ABR 2024**
Elaboró: Abg. David Felipe Archila Gutiérrez
Revisó: Abg. Felix Barilla Esava - Director jurídico

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY 1437 DE 2011 (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO), EL ACTO ADMINISTRATIVO No **11001-5-24-0855** ADQUIRIÓ FIRMEZA EL DÍA **ABR-25-2024**.



JOHN JAIRO RENDÓN GÓMEZ
NOTIFICADOR CU5.

EXPEDIENTE: 11001-5-24-04964

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL
GOMEZ NARVAEZ FANNY LUCIA**Radicación** 11001-52-40-4964**Trámite(es):** Prórroga de Licencia de Construcción;**Titular(es):** INVERSORA & CIA EN C**Acto Administrativo:** 11001-5-24-0855**Direcciones:** KR 17 93A 21 Actual

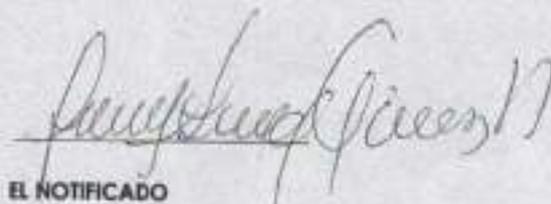
En la ciudad de Bogotá D.C. y en la fecha de hoy miércoles, 24 de abril de 2024, se notifica personalmente del Acto Administrativo 11001-5-24-0855 expedido el viernes, 19 de abril de 2024 correspondiente al inmueble ubicado en la KR 17 93A 21 Actual a GOMEZ NARVAEZ FANNY LUCIA, identificado con CC. 51.953.136 en su calidad de Apoderado, como consta en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación; estos recursos deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez días hábiles siguientes a ella.

Igualmente se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.



John Jairo Rendon Gomez
Notificador
Curaduría Urbana 5



EL NOTIFICADO

CC 51.953.136

La persona Notificada renuncia a Términos de ejecutoria: Si No