



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1-2025-37839
Fecha: 2025-07-16 16:12:29
A-gobi: 16-07-2025 - 17-07-2025
Act: 16-07-2025
A ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Destino: 505-3-ENAJENACIÓN
Tipo: COVENIO DE ENAJENACIÓN
Oficio: DESARROLLO

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social DESARROYA SAS		2. Identificación NIT 901.482.000	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) IVÁN DARÍO SIERRA POVEDA		4. Identificación del representante legal 79.983.347	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2023049		6. Dirección Carrera 19 # 85-73	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: isierra@desarroya.co		8. Teléfono 3158255777	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CIANI RESERVADO		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 20 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Carrera 78 # 127d-08		13. Localidad - UPL No. 27 NIZA	
14. Estrato 6		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 190 SI APLICA	
16. Licencia de urbanismo N/A		17. Licencia de construcción 11001-3-24-1585	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 940.54		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 3556.90	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 3556.90		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza MEDIA - BAJA y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0% 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° N/A	
24. Chip(s) AAA0122AAWW		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-269117	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-feb.-2027	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI	
Entidad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL		Fecha 01-jul.-2025	
Contrato 18-jul.-2025		Vigencia 18-jul.-2024	
Prórroga 12 MESES			

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.
- Coadyuvaria 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 cuido a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250120		FECHA 05 JUL 2025	
				05 AGO 2025	
IVÁN DARÍO SIERRA POVEDA Nombre y firma del solicitante		Edna Carolina Rodríguez 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 amba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79)
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

FECHA

30-12-2024

CÓDIGO

FM05-FO138

VERSION

12

ENAJENADOR:

Nombre del Proyecto:

Devarroya SARL
Ciani Reservado

Quien realiza la solicitud

Ivan Sierra

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SEDIVIC.	/				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SEDIVIC).	/				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	/				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar).	/				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	/				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- FM05-FO125 diligenciado por el banco con promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	2/2				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	2/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) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	/				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato FM05-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.	pendiente		/		
	b. Formato FM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.			/		
	c. Formato FM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.			/		
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.			/		
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	/				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	/				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	/				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	2/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	2/B				
	b. Licencia(s) de construcción vigentes. (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 marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	/				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SEDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	/				
	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 curaduría urbana.	17	FSICOS			
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - FM05-FO124 debidamente firmado.	/				

Se adjunta una carta en la cual se expresa el dinero de la fiducia.

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver L. Solicitud Previa.)	N/A				
9. Formato PMR5-FC086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/				
	b. Relacionar los datos de todos los mapeadores que presenten el proyecto, firmado por todos en la misma hoja.	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta.	/				

1. SOLICITUD PREVIA - VISITA V/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 forman 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 expresado por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.		X	
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberá incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permiten leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.		X	
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

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

OBSERVACIONES: *Consejo Asesor PMOS - 12086 - fecha en la*
formulas pronunciamiento Campesino 12086 - 12086
adjuntos notes en estado financiero

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodríguez C.C. 101905374
 Fecha de verificación: 15/07/2025 Firma del profesional: *[Firma]*

RADICACIÓN COMPLETA: ☐

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado:

IVÁN DARIO SIERRA POVEDA

Firma: *[Firma]*
C.C. 39985343



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2506194044116365655

Nro Matrícula: 50N-269117

Página 1 TURNO: 2025-349759

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 03:47:45 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-03-1975 RADICACIÓN: 1975-11957 CON: DOCUMENTO DE: 27-05-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0122AAWW COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA URBANIZACION "NIZA" CON UNA EXT. DE 940.54 VC. Y QUE LINDA: NORTE EN 37.00 MTS. CON EL LOTE # 2 DE LA MANZANA "L" OCCIDENTE EN EXT. DE 25.00 MTS. CON LA CARRERA 61. ORIENTE EN 25 MTS. 85 CTS. CON EL LOTE # 4 DE LA MISMA MANZANA L. SUR EN EXT. DE 37.01 MTS. CON LA CALLE 124.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HÉCTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

QUE URBANIZACION NIZA, ADQUIRIO JUNTO CON MAYOR EXTENSION DE ENRIQUE HURTADO SALAZAR, EMMA HURTADO VIUDA DE PRIETO, INES HURTADO DE NOGUERA, HELENA HURTADO DE PRIETO, JORGE HURTADO DE SALAZAR Y ANA HURTADO VIUDA DE CONVERS, POR ESCRITURA NUMERO 1906 DE 30 DE MAYO NDE 1.956, NOTARIA 8A. DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 78 127D 08 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 61 127B-08 URBANIZACION "NIZA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 6203

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-10-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7500 del 09-10-1968 NOTARIA 8A 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 NIZA LTDA.

A: WILD MEYER HELLMURTH

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-11-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 8500 del 03-11-1969 NOTARIA 8A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$130,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2506194044116365655

Nro Matricula: 50N-269117

Página 2 TURNO: 2025-349759

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 03:47:45 PM

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

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

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

DE: WILD MEYER HELLMURTH

A: GOGGEL EMFELD HUGO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-07-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2598 del 11-06-1971 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GOGGEL EMFELD HUGO

A: PAN AMERICAN LIFE INSURANCE COMPANY

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-07-1975 Radicación: 75050210

Doc: ESCRITURA 3703 del 09-07-1975 NOTARIA 7A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,815,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GOGGEL IMFELD HUGO

DE: GOGGEL IMFELD WALTER

DE: GOGGEL VON OW WALTER

DE: IMFELD DE GOGGEL EMMA

A: TISOT ROGER

X

X

X

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-06-1978 Radicación: 780-65447

Doc: ESCRITURA 4538 del 01-09-1977 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: TISOT ROGER

A: GOGGEL INFEL WALTER

A: GOGGEL IMFELD HUGO

A: GOGGEL VON OW WALTER

A: INFEL DE GOGGEL EMMA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-08-1981 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4344 del 26-09-1979 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2506194044116365655

Nro Matricula: 50N-269117

Pagina 3 TURNO: 2025-349759

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 03:47:45 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

DE: PAN AMERICAN LIFE INSURANCE COMPANY

A: GOEGGEL IMFELD HUGO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-12-1998 Radicación: 1998-83919

Doc: ESCRITURA 3092 del 10-06-1998 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$82,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOGGEL IMFELD HUGO

CE# 22474

A: BONILLA RODRIGUEZ MARTHA AURORA

CC# 41688664 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-04-1999 Radicación: 1999-21471

Doc: OFICIO 1377 del 24-03-1999 JUZGADO 11 C.C.TO. de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO NO SE REGISTRA EN FOLIO 742466,POR ESTAR REGISTRADO EMBARGO,SEGUN OFICIO 666 DEL 12-02-99,JUZGADO 11 C.C.TO.

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

DE: RENGIFO BOTERO CLAUDIA PATRICIA

A: BONILLA RODRIGUEZ MARTHA AURORA

CC# 41688664 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-12-2002 Radicación: 2002-85072

Doc: OFICIO 3657 del 03-12-2002 JUZGADO 11 C.C.TO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: OF.1377

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

DE: RENGIFO BOTERO CLAUDIA PATRICIA

A: BONILLA RODRIGUEZ MARTHA AURORA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-06-2023 Radicación: 2023-35548

Doc: ESCRITURA 735 del 23-05-2023 NOTARIA QUINCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP.3092 DE 10-06-1998 NOT.21 BTA EN CUALNTO AL ESTADO CIVILDE HUGO GOGGEL IMFELD SOLTERO POR VIUDEZ

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

A: BONILLA RODRIGUEZ MARTHA AURORA

CC# 41688664

A: GOGGEL IMFELD HUGO

CE# 22474

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 2506194044116365655****Nro Matrícula: 50N-269117**

Pagina 4 TURNO: 2025-349759

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 03:47:45 PM

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

Fecha: 19-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350
DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 23-05-1994

ANOTACION VALE CDG 020-6646 -

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-349759

FECHA: 19-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

EF CIANI RESERVADO

CUENTA DE INVERSIÓN NO. 00919301172224

Página 1 de 8



CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO EF CIANI RESERVADO

FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMITENTE: GERENTE: DESARROYA S.A.S.

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR: R COLLINS INMOBILIARIA S.A.S.

PROYECTO: EF CIANI RESERVADO

ETAPA: ÚNICA

UNIDAD(ES): Apartamento

Parqueadero

Depósito D 9

*EN EL NUMERAL 5 DE LAS INSTRUCCIONES SE ESTABLECE LA PENALIDAD QUE PODRÍA COBRARSE AL ENCARGANTE POR RETIRO ANTICIPADO O INCUMPLIMIENTO EN LAS CONSIGNACIONES EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA CUYA EXISTENCIA CONOCE Y ACEPTA EL (LOS) ENCARGANTE(S) CON LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO.

** EN EL NUMERAL 8 DE LAS INSTRUCCIONES SE ESTABLECE LA RESTRICCIÓN DE RETIRO DE RECURSOS DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA CUYA EXISTENCIA CONOCE Y ACEPTA EL (LOS) ENCARGANTE(S) CON LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO.

Entre los suscritos a saber,

- (i) EL FIDEICOMITENTE GERENTE DESARROYA S.A.S.
- (ii) EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR: R COLLINS INMOBILIARIA S.A.S.
- (iii) El ENCARGANTE: _____ domiciliado(s) en _____
_____ identificado(s) con _____.

Manifiestamos que es voluntad del ENCARGANTE vincularse al PROYECTO mediante la separación de las UNIDAD(ES) para lo cual autorizo(amos) irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que por mi(nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi(nuestra) exclusiva responsabilidad, siga las siguientes:

INSTRUCCIONES

1. Recibir los aportes que realizaré correspondientes al valor de la(s) UNIDAD(ES), el cual se estableció en la suma de _____ M/C, los cuales abonaré en las fechas y oportunidades establecidas en el **Anexo No. 1**, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en FIDUCREDICORP VISTA en la Cuenta de Inversión N° _____. Se entiende que LA FIDUCIARIA recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES, la información de los ENCARGANTES, el presente contrato debidamente suscrito y copia de las consignaciones realizadas por los ENCARGANTES; en todo caso, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de aceptar o no la vinculación del ENCARGANTE. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bonidades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA es asumido por el ENCARGANTE.

Entregar los recursos por mi transferidos, junto con sus rendimientos (si los hubiere), al Patrimonio Autónomo Inmobiliario que constituya el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO que se relacionan a continuación y se establecen en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN:

• Condición Comercial: La vinculación de un número de ENCARGANTES a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al 70% del valor de ventas del PROYECTO del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o, CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores de los FIDEICOMITENTES certificados por ellos, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos a FIDUCREDICORP VISTA.

• Condición Financiera:

A. Carta de aprobación de crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE o del FIDEICOMISO. En caso que la carta incluya condiciones para el desembolso del crédito, la FIDUCIARIA podrá solicitarle al FIDEICOMITENTE las aclaraciones que considere pertinente. Las aclaraciones y/o solicitudes de la Fiduciaria en este punto tendrán que ser subsanadas para efectos de que la carta se entienda aceptada para efectos del cumplimiento de las condiciones de giro, o alternativamente,

Aporte efectivo de la totalidad de los recursos que de acuerdo con la factibilidad se tuvieran previstos para el crédito constructor al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, adjuntando certificación suscrita por representante legal, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste que al momento de acreditación de las condiciones los recursos se han aportado al FIDEICOMISO de Administración Inmobiliaria en el valor indicado dentro de la factibilidad previamente aprobada por la Fiduciaria.

B. Aporte efectivo de la totalidad de los recursos que, de acuerdo con la factibilidad, corresponden a aportes por parte de los Fideicomitentes Aportantes o acreditación de los mismos mediante legalización en el formato indicado por la Fiduciaria que deberá diligenciarse máximo en los 30 días siguientes al aporte, en caso de tratarse de recursos para la atención de gastos preoperativos, en el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria.

C. se deberá entregar certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; y (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.

• Condición Técnica: El FIDEICOMITENTE GERENTE, directamente o a través del tercero que autoricen para el cumplimiento de ésta condición, deberán tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, esto es, debidamente ejecutoriadas, y acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.

• Condición Legal: El FIDEICOMITENTE GERENTE entregará a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad y un estudio de títulos actualizado al momento de acreditación de las condiciones, emitido por un abogado externo escogido por los FIDEICOMITENTES de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA o efectuado por un abogado contratado por una entidad financiera, respecto del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 50N-269117 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, en el que se emita concepto legal en el sentido de que el inmueble no presenta problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que el inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO pertenece al vehículo fiduciario constituido por los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO.

• Condiciones adicionales: Que, se tenga designado el Interventor y constituido del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria por parte de los Fideicomitentes y que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en el pago de la comisión fiduciaria.

El término para el cumplimiento de estas condiciones será de los doce (12) meses siguientes a la fecha de suscripción del EF CIANI RESERVADO. Dicho término podrá ser prorrogado por una sola vez y por un término de doce (12) meses automáticamente, situación que es conocida y aceptada por el EL(LOS) ENCARGANTE(S) con la suscripción de este

contrato. Acreditado el cumplimiento las condiciones, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por mí(nosotros), junto con los rendimientos producidos por los mismos, al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las condiciones.

2. En el evento de cumplirse la CONDICIONES DE GIRO, transferir todos los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que EL(LOS) ENCARGANTE(S) se obligan a efectuar a FIDUCREDICORP VISTA para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).
3. En el evento en que el FIDEICOMITENTE GERENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en el numeral segundo de las "INSTRUCCIONES", incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre mí(nuestra) cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si lo solicito(solicitamos), me(nos) entregará los recursos invertidos junto con los rendimientos que eventualmente se generen desde el momento en que los recursos ingresaron a FIDUCREDICORP VISTA, previa deducción de las comisiones, gastos, impuestos y demás conceptos que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA. Dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del término para acreditar las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA informará al correo electrónico registrado al momento de la vinculación por los ENCARGANTES acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo inicialmente establecido, incluida su prórroga si la hubiere, en el contrato, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de la penalidad.
4. En el evento en que me(nos) retire(retiremos) o desista(desistamos) del PROYECTO sin haberse cumplido el plazo que se señala en la parte inicial de este contrato, o en caso de incumplimiento por más de sesenta (60) días calendario en las consignaciones en FIDUCREDICORP VISTA, en los términos previstos en el Anexo No. 1, la FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE, deducirá de los recursos invertidos en la FIDUCREDICORP VISTA constituida por mí(nosotros), a título de pena y a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE o al vehículo fiduciario que el instruya, incluidos sus rendimientos, el veinte (20%) del total de las sumas de dinero que el ENCARGANTE entregó efectivamente en la Cuenta de Inversión recursos que se descontarán de las sumas depositadas en FIDUCREDICORP VISTA, previa deducción de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y la retención en la fuente. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que indiquen el (LOS) FIDEICOMITENTE(S), dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte de este. Ocurrido lo anterior, el(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) unilateralmente dar por terminada la relación contractual existente en virtud de este contrato y disponer de las UNIDADES del ENCARGANTE desistido. Si es necesario devolver los recursos transferidos a EL(LOS) ENCARGANTE(S), en caso de ser un número plural adquiriendo una misma UNIDAD, en virtud de lo establecido en el presente contrato, dicha devolución se efectuará en las siguientes proporciones: _____, por ciento (_____ %) a _____ y _____ por ciento (_____ %) a _____.
5. En el evento en que EL ENCARGANTE fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, éste(éstos) confiero(n) mandato irrevocable a LA FIDUCIARIA para que proceda a liquidar este contrato en el porcentaje establecido más adelante y, con las sumas recibidas por aportes en el mismo, más los rendimientos de estas, se constituya una cuenta de inversión en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA administrado por LA FIDUCIARIA. Estos recursos deberán ser entregados al heredero o herederos a quien(es) se les adjudiquen, bien sea a través de un proceso de sucesión por vía judicial o vía notarial. Una vez se dé apertura a la cuenta de inversión con los recursos mencionados, EL(LOS) FIDEICOMITENTE (S) podrá(n) suscribir con un tercero un nuevo CONTRATO DE VINCULACION sobre la UNIDAD mencionada en la parte inicial de este contrato y cesará todo vínculo del ENCARGANTE con el PROYECTO, el ENCARGO FIDUCIARIO y/o FIDEICOMISO, y el(LOS) FIDEICOMITENTE(S). Si fueren varios los ENCARGANTES de una misma UNIDAD o de varias, los restantes ENCARGANTES deberán aportar los recursos equivalentes al ENCARGANTE fallecido en un plazo de 30 , días hábiles para continuar con la adquisición de la UNIDAD o UNIDADES. Si no lo hicieran, se entenderá que podrán disponer de sus recursos en la Cuenta de Inversión sin penalidad alguna y el(LOS) FIDEICOMITENTE (S) será(n) libre(s) de disponer de la(s) UNIDAD(ES) para ofrecérsela a un tercero. Estas reglas únicamente aplican para cuando los recursos se encuentren invertidos en FIDUCREDICOP VISTA a la espera del cumplimiento o no de las CONDICIONES DE GIRO. Entregados los recursos al(LOS) FIDEICOMITENTE (S) por cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, el derecho sucesoral recaerá sobre los derechos que el causante tuviera en el PROYECTO bien sea a través de un contrato de promesa de compraventa celebrada directamente con el(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o bien a través de un derecho de beneficio de área, en cuyo caso el respectivo adjudicatario deberá esperar a la respectiva escrituración de la UNIDAD de PROYECTO o a vender dicho derecho a un tercero en caso de no querer continuar con la adquisición de la UNIDAD.

6. En el evento en que transcurridos treinta (30) días calendario contados desde la notificación por parte del (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la suscripción de la correspondiente promesa de compraventa o del CONTRATO DE VINCULACIÓN en el evento que el (LOS) FIDEICOMITENTE(S) constituya(n) un Patrimonio Autónomo Inmobiliario para el desarrollo del PROYECTO, el ENCARGANTE no comparezca a suscribir dichos documentos se entenderá que el ENCARGANTE desiste del PROYECTO y en consecuencia el(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) unilateralmente dar por terminada la relación contractual existente en virtud de CONTRATO DE VINCULACION y disponer de los inmuebles, pudiendo además hacer efectivo el cobro de la penalidad establecida en el numeral 5 de las INSTRUCCIONES.
7. Teniendo en cuenta que FIDUCREDICORP VISTA es un fondo de naturaleza abierta sin pacto de permanencia, instruyo y autorizo irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que restrinja mi(nuestra) libre disposición de los recursos depositados en la cuenta de inversión abierta a mi nombre en dicho fondo, mientras dure el plazo pactado para la obtención de las CONDICIONES DE GIRO por parte de EL FIDEICOMITENTE GERENTE.
- Si por alguna razón no fuere posible la localización de EL(LOS) ENCARGANTE(S) y existen recursos líquidos que de conformidad con el presente contrato les deban ser entregados, éstos desde ya, mediante el presente contrato, autorizan a LA FIDUCIARIA para que, en nombre y representación de EL(LOS) ENCARGANTE(S), constituya con dichos recursos una cuenta de inversión a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA.

DECLARACIONES DEL ENCARGANTE

En atención a las instrucciones impartidas, manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que:

- Obrando en calidad de ENCARGANTE manifiesto que conozco y acepto todas las disposiciones contenidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN del PROYECTO EF CIANI RESERVADO del cual he recibido copia y **manifiesto adherirme irrevocablemente a dicho contrato.**
- Las condiciones para la entrega de recursos relacionadas en el numeral 2 de las "INSTRUCCIONES", fueron establecidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE
- LOS FIDEICOMITENTES podrán constituir un vehículo fiduciario para el desarrollo del PROYECTO, situación que en caso de presentarse me(nos) será notificada mediante el envío de comunicación por correo certificado a la dirección registrada en este contrato. En el evento en que no me(nos) presente(presentemos) a suscribir el respectivo contrato de vinculación al Fideicomiso dentro del plazo indicado por los FIDEICOMITENTES en dicha comunicación, se entiende que se está presentando mi(nuestro) desistimiento del negocio y en consecuencia, se procederá en la forma que se establece en el numeral 5 de las INSTRUCCIONES. El término aproximado para la construcción del PROYECTO será de 18 meses más seis meses de prórroga automática, contados a partir de la obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Adicionalmente la etapa de escrituración será de 4 meses. .
- En el evento que por cualquier razón se me(nos) vaya(n) a realizar de devolución de los recursos, autorizo a la FIDUCIARIA para sean depositados en la cuenta bancaria Nro. 126096452 del Banco BBVA, cuenta de ahorros de la cual soy titular.
- El desarrollo del PROYECTO será única y exclusivamente responsabilidad del(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, enajenación, gerencia, desarrollo y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este.
- El presente CONTRATO DE VINCULACION no es ni constituye una promesa de compraventa. El (LOS) FIDEICOMITENTE(S) será(n) el único responsable del contenido y suscripción de la promesa que eventualmente celebremos y/o el contrato de vinculación del ENCARGANTE a un fideicomiso inmobiliario que se constituya para el desarrollo del proyecto.
- Las características generales del PROYECTO, así como el precio, la identificación y la(s) unidad(es) que pretendo adquirir, y las particularidades generales negociadas entre el (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y el ENCARGANTE son las que constan en el CONTRATO DE VINCULACIÓN (**Anexo 2**), que se adjunta a este contrato. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá realizar todas las modificaciones de los diseños, planos, localización, detalles constructivos o acabados, entre otros, que requiera a lo largo del proceso de venta y constructivo del PROYECTO, en razón a los ajustes técnicos y/o requerimientos que formulan las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción. Dichas modificaciones deberán ser informadas al ENCARGANTE por el(LOS) FIDEICOMITENTE(S), en caso de que este resulte directamente afectado, para que en el evento de no estar de acuerdo con dichas modificaciones, pueda terminar unilateralmente su vinculación al proyecto sin incurrir en sanción o penalidad alguna. Para efectos de lo anterior, la decisión de desistimiento deberá ser informada por el ENCARGANTE al FIDEICOMITENTE

EF CIANI RESERVADO



CUENTA DE INVERSIÓN NO. 00919301172224

Página 5 de 8

- COMERCIALIZADOR dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada información y sin que se genere ningún tipo de sanción ni penalidad para ninguna de las partes.
9. Las condiciones definitivas del negocio, tales como la descripción del inmueble objeto de venta, precio, forma de pago, fecha de escritura y entrega, serán fijadas en la correspondiente promesa de compraventa, cuyo texto será elaborado por el (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o el contrato de vinculación del ENCARGANTE a un fideicomiso inmobiliario que se constituya para el desarrollo del proyecto.
 10. Las instrucciones impartidas en el presente contrato son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del FIDEICOMITENTE GERENTE.
 11. He(hemos) recibido en la sala de negocios del PROYECTO una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual se encuentra a mi(nuestra) disposición para ser consultada en la página web de la FIDUCIARIA.
 12. Para efectos fiscales, EL(LOS) ENCARGANTE(S) se entienden como beneficiario(s) de los rendimientos que eventualmente se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA y por tanto, será el sujeto pasivo de las cargas tributarias asociadas a dicha inversión hasta la fecha en que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
 13. He(hemos) recibido capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA con respecto al desarrollo del PROYECTO; quien adelantará el recaudo de los recursos entregado por los ENCARGANTES hasta el momento que el FIDEICOMITENTE GERENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
 14. Sólo podré(podremos) ceder en todo o en parte el presente CONTRATO DE VINCULACION, con la autorización del FIDEICOMITENTE GERENTE y LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. En todo caso, quien pretenda reemplazar la posición contractual deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente 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.
 15. Cualquier modificación que altere las CONDICIONES DE GIRO, requerirá mi previa autorización por escrito. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) ENCARGANTE(S) por correo certificado a la dirección registrada en este contrato. Una vez notificados, EL(LOS) ENCARGANTE(S) contará(n) con un término de **QUINCE (15) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.
 16. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros provenientes de los ENCARGANTES por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas de inversión que cada ENCARGANTE constituya en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA administrado por la FIDUCIARIA. EL(LOS) ENCARGANTE(s) conoce(n) y acepta(n) que los aportes de dinero se realizarán única y exclusivamente a la cuenta de inversión de la cual es(somos) titular(es) en FIDUCREDICORP VISTA.
 17. Entiendo (entendemos) la información consignada en el Prospecto y Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA al cual me adhiero, el cual está a mi disposición para ser consultado en la página web de la FIDUCIARIA. Conozco(conocemos) los riesgos asociados a la inversión de mis(nuestros) recursos en dicho Fondo.
 18. Declaro que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos
 19. Declaro conocer y aceptar que el (LOS) FIDEICOMITENTE(S) es el obligado a celebrar el el contrato de vinculación del ENCARGANTE a un fideicomiso inmobiliario que se constituya para el desarrollo del proyecto y/o las promesas de compraventa, en caso de haberlas, con LOS ENCARGANTES con el fin de adquirir las unidades resultantes del PROYECTO. En dichas promesas de compraventa deberá quedar claramente establecido que los recursos que los ENCARGANTES, ahora promitentes compradores, se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO, si este existiré, y no a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

NOTIFICACIONES

EL(LOS) ENCARGANTE(S) recibirá(n) notificaciones en las siguientes direcciones:

EF CIANI RESERVADO

CUENTA DE INVERSIÓN NO. 00919301172224



Página 6 de 8

Dirección:

Correo electrónico:

Teléfono:

EL(LOS) ENCARGANTE(S) conoce(n) y acepta(n) que deberán notificar a EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA cada que se produzca algún cambio en esta información, so pena de entenderse válidamente notificado en las direcciones aquí registradas.

Para constancia y aceptación, se suscribe el presente contrato, a los _____ días del mes de _____ de 202

_____]
C.C.

_____]
C.C.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

VAN DARIO SIERRA POVEDA

C.C. 79.983 347 de Bogotá

DESARROYA S.A.S.

Representante Legal

EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR

LAURA LATTANZIO COLLINS

C.C. 53.053.057

R COLLINS INMOBILIARIA S.A.S.

Representante Legal

EF CIANI RESERVADO

CUENTA DE INVERSIÓN NO. 00919301172224

Página 7 de 8



**ANEXO No. 1
CRONOGRAMA DE PAGOS**

Valor total	\$
Cuota inicial	
Financiación	

FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL		
Cuota No.	Fecha	Cuántia
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		

15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		

Contrato de Vinculación como beneficiario de área al Fideicomiso Inmobiliario

El contenido se encuentra organizado de la siguiente manera:

1. Adhesión al Fideicomiso Inmobiliario	2. Sobre el Proyecto	3. Plan de Pagos	5. Fase de Construcción	6. Fase de Escrituración y Entrega	7. Impuestos y gastos	8. Penalidades	9. Declaraciones
---	----------------------	------------------	-------------------------	------------------------------------	-----------------------	----------------	------------------

Usted debe saber que:

(advertencias, limitaciones, restricciones y penalizaciones)

☒	Los recursos serán invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva [] con sujeción a su Reglamento. Las inversiones en el Fondo de Inversión Colectiva [] podrán sufrir desvalorizaciones por riesgo de mercado (Ver Sección 9).
☒	Los rendimientos en el Fondo de Inversión Colectiva [] no son parte del precio del Inmueble.
☒	Usted no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados de este Contrato sin la aprobación previa de la Fiduciaria (Ver Sección 11).
☒	El incumplimiento de este contrato conlleva una Penalidad (Ver Sección 8).
☒	La mora en la entrega de los recursos y en la tramitación del crédito hipotecario y/o leasing dará lugar a la causación de intereses de mora.
☒	A partir de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil y hasta la fecha en que la entidad bancaria desembolse los recursos del crédito hipotecario o leasing se causaran intereses de subrogación.
☒	

Fecha: 18/05/2018	Ciudad:
Cuenta de Inversión	Número:

Partes

Beneficiario de Área #1* Persona Natural: ☐ Persona Jurídica: ☐	Nombre/ Razón Social:
Tipo de documento: CC ☐ CE ☐ Nit ☐ Ti:	Número:
Representante:	Dirección:
Teléfono fijo:	Celular:
Datos cuenta bancaria: Banco: Corriente: ☐ Ahorros ☐	Número:
Correo Electrónico:	

*Podrán ser varios pero la redacción del Contrato será singular y aplicará a todos.

Beneficiario de Área #2* Persona Natural: ☐ Persona Jurídica: ☐	Nombre/ Razón Social:
Tipo de documento: CC ☐ CE ☐ Nit ☐ Ti:	Número:
Representante:	Dirección:
Teléfono fijo:	Celular:
Datos cuenta bancaria: Banco: Corriente: ☐ Ahorros ☐	Número:
Correo Electrónico:	

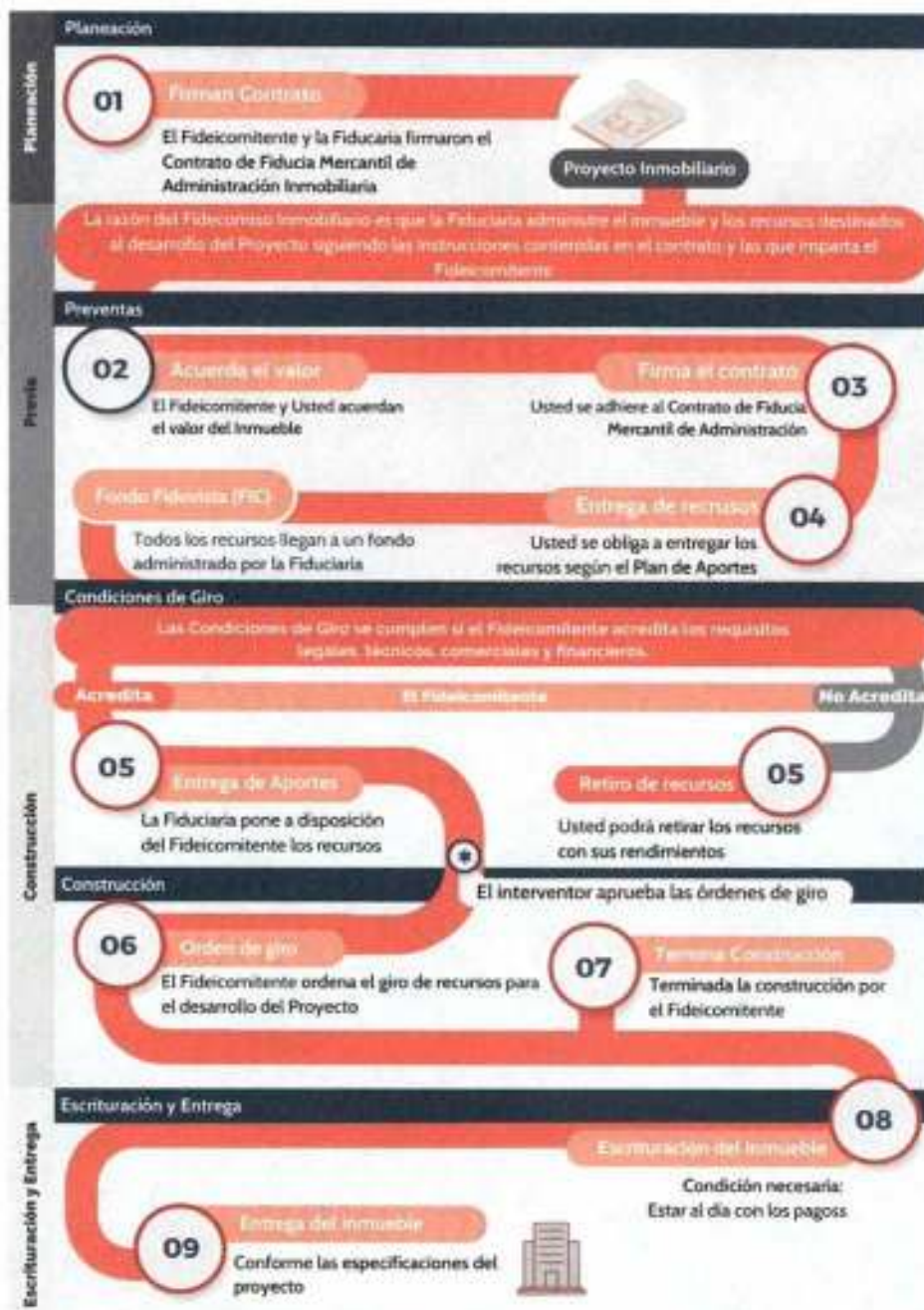
Fidelcomitante Gerente	NIT: 901.482.338-1
Razón Social: DESARROYA S.A.S.	
Dirección: Carrera 19 # 85-73	Teléfono: (315)8255777
Nombre Representante Legal: IVÁN DARÍO SIERRA POVEDA	
Tipo de documento: CC X CE ☐	# de Documento: 79.983.347

Proyecto Inmobiliario	Nombre: CIANI RESERVADO
Ciudad: Bogotá D.C.	Dirección:
Matrícula Inmobiliaria: 50N- 269117	VIS-VIP: NO

Inmueble	
Unidad #:	Etapas: UNICA
Garaje #:	Depósito #: _
Duración estimada de la construcción: 18 meses, a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO	Plazo para acreditar las Condiciones de Giro: Se acreditaron

Finalidad del negocio:

La finalidad de este Contrato es que el Fideicomitente le cede a usted el derecho de beneficio sobre el(los) Inmueble(s) identificado(s) en la caratula de este contrato resultantes del Proyecto. En virtud de esta cesión usted se compromete a entregar unos recursos para que, al cumplimiento de las Condiciones de Giro (Fase Previa) la Fiduciaria se los entregue al Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto (Fase de Construcción). Terminado el Proyecto se le transferirá el Inmueble a título de beneficio en fiducia mercantil de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria (Fase de Escrituración).



1. Adhesión al Fideicomiso Inmobiliario

¿Para qué firmo este contrato?

Por el presente Contrato me adhiero irrevocablemente al **Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria**. Entiendo y acepto su contenido, declaro mi intención de ser parte del mismo y reconozco que debo respetar los términos y condiciones allí previstos. Por lo anterior, yo, el Beneficiario de Área:

a. Me comprometo a completar la vinculación a la Fiduciaria, a más tardar dentro de los 10 días siguientes a su celebración.

b. Me comprometo a entregar los recursos en las sumas y tiempos señalados en el Plan de Pagos, a cambio de recibir, a título de beneficio en fiducia mercantil, la propiedad del Inmueble a la terminación del Proyecto.

c. Acepto la calidad de beneficiario de área del Fideicomiso Inmobiliario únicamente respecto del Inmueble, sujeto a que entregue la totalidad de los recursos establecido en el Plan de Pagos.

d. Instruyo a la Fiduciaria para que:

☒	Ponga a disposición del Fideicomitente la totalidad de los recursos y sus rendimientos para la construcción del Proyecto, una vez cumplidas las Condiciones de Giro.
☒	Levante la restricción para el retiro de los recursos con sus rendimientos, en caso de haberlos, si el Fideicomitente no acredita el cumplimiento de las Condiciones de Giro dentro del plazo establecido.

1.1. Irrevocabilidad de las instrucciones

Las instrucciones que imparto en el presente Contrato son irrevocables. Solo podré revocarlas o modificarlas –en todo o en parte– con la aceptación expresa y por escrito del Fideicomitente y la Fiduciaria.

2. Sobre el Proyecto

¿En qué Proyecto se construirá el Inmueble seleccionado?

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas del Proyecto y del Inmueble están contenidas en el **Anexo No. 2** de este Contrato. La descripción detallada de la cabida del área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada del Inmueble, así como las especificaciones de las zonas comunes del Proyecto estarán en el reglamento de propiedad horizontal.

2.1. Modificaciones de las especificaciones

El Fideicomitente podrá adoptar cambios en el Proyecto con la debida autorización de la autoridad competente y con las limitaciones que impongan las normas urbanísticas sin requerir mi previo consentimiento.

2.2. Constitución de garantía hipotecaria

El predio en el que se desarrolla el Proyecto podrá gravarse con una hipoteca de primer grado a favor de un establecimiento de crédito que financie la construcción. En todo caso, el

Fideicomitente deberá cancelar esta hipoteca en tanto recaiga sobre el Inmueble antes o simultáneamente con la Fase de Escrituración.

2.3 Responsabilidad del desarrollo del Proyecto

¿Quién es el responsable del desarrollo del Proyecto y la construcción del Inmueble?

El único y exclusivo responsable por el desarrollo del Proyecto es el Fideicomitente, quien estará encargado de:

a. Efectuar los estudios de prefactibilidad y factibilidad del Proyecto

b. Realizar la promoción, comercialización, construcción y gerencia

c. Contar con las licencias urbanísticas y ambientales, permisos o planes de acción ambientales necesarios.

d. Todas las demás actividades relacionadas con el cumplimiento de las Condiciones de Giro y la ejecución, desarrollo y entrega del Proyecto y del Inmueble.

3. Plan de Pagos

¿Qué pagos debo realizar y cuál es su destino?

Los recursos que debo entregar están establecidos en el **Anexo No. 1**, junto con las fechas para su realización. Los pagos se imputarán primero a los intereses de mora y el remanente a los valores adeudados.

3.1. Disposición de los recursos por parte del Fideicomitente

Acreditado el cumplimiento de las Condiciones de Giro la Fiduciaria pondrá a disposición del Fideicomitente los recursos por mí transferidos al Fideicomiso con sus rendimientos.

3.2. Prohibición del Fideicomitente de recibir recursos directamente

Todos los recursos serán transferidos al Fondo de Inversión Colectiva []. El Fideicomitente o sus empleados o agentes no podrán recibir directamente mis recursos.

3.3. Efectos tributarios

Para efectos fiscales, soy beneficiario de los rendimientos que eventualmente se generen por la inversión de mis recursos en el Fondo de Inversión Colectiva [] y soy el responsable de los impuestos asociados a dicha inversión hasta la fecha de transferencia de mis recursos al Fideicomiso Inmobiliario, o hasta la fecha en que me sean restituidos por no haberse cumplido las Condiciones de Giro o por el desistimiento.

3.5. Procedimiento para crédito o leasing

En caso de que requiera contraer un crédito o suscribir un contrato de leasing con una entidad financiera para completar el Plan de Pagos, debo adelantar los trámites ante la entidad financiera con mínimo tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la escrituración y entrega del Inmueble. El trámite del crédito me corresponde adelantarlos directamente y su no otorgamiento no me exime de la obligación de entregar la totalidad de los recursos. Una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad financiera, impartiré la instrucción de desembolsar el valor directamente a favor del Fideicomiso Inmobiliario. Si a la fecha de escrituración, la entidad financiera no ha desembolsado al Fideicomiso Inmobiliario el

valor de los recursos financiados mediante crédito o leasing, pagaré sobre la suma adeudada un interés moratorio mensual equivalente al Interés Bancario Corriente hasta la fecha en que el Fideicomiso reciba efectivamente los recursos. Cumplidos cuarenta y cinco (45) días hábiles de mora, la tasa de este interés moratorio se incrementará al máximo legal permitido. Todos los costos y gastos ocasionados con el estudio, aprobación y desembolso del crédito serán asumidos por mí.

5. Fase de Construcción

¿Qué ocurre en la Fase de Construcción?

El único y exclusivo responsable por la construcción del Proyecto, conforme las especificaciones contenidas en el Anexo No. 2, es el Fideicomitente. El término de la etapa de construcción es de **18** meses contados a partir de la fecha de obtención de las Condiciones de Giro.

6. Fase de Escrituración y Entrega

¿Qué ocurre en la Fase de Escrituración y Entrega?

La escritura pública por la cual me será transferido el Inmueble, libre de gravámenes y limitaciones, siempre y cuando yo haya cumplido con todas las obligaciones a mi cargo, especialmente haber cumplido con el Plan de Pagos y en caso de requerir financiación contar con la aprobación del crédito o leasing, será suscrita por mí, por la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Inmobiliario, y por el Fideicomitente, como único responsable de la comercialización, enajenación, construcción, desarrollo del Proyecto y del saneamiento legal.

6.1. Firma de la escritura pública

El Fideicomitente me deberá informar, mínimo con tres (3) días hábiles de anticipación, la fecha y notaría para firmar la escritura pública de transferencia del Inmueble. Será responsabilidad mía y del Fideicomitente contar con los documentos que se deban protocolizar con la escritura pública. Los gastos notariales para la escritura pública de transferencia del Inmueble serán asumidos por mí y por el Fideicomitente en partes iguales. Los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre el Inmueble serán asumidos por mí, excepto los gastos relativos a la hipoteca en mayor extensión, que serán cubiertos por el Fideicomitente.

6.2. Garantías del Fideicomitente

El Fideicomitente en su calidad de desarrollador y enajenador de vivienda, otorgará las garantías de calidad y estabilidad que exige la ley.

6.3. Registro de la escritura pública

Solicitaré el registro de la escritura pública de transferencia del Inmueble ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que me sea entregada la copia de ella. Los gastos de registro –incluyendo el impuesto de registro y los derechos de registro– serán asumidos exclusivamente por mí.

6.4. Entrega material del Inmueble

El Fideicomitente entregará el Inmueble dentro de los 18 meses siguientes al cumplimiento de las Condiciones de Giro. Si el Fideicomitente entrega materialmente el Inmueble antes de la firma de la escritura pública, el título de la entrega será de mera tenencia y compareceré a la firma de la escritura pública una vez sea requerido por el Fideicomitente. Para la entrega material del Inmueble, el Fideicomitente me suministrará las llaves y suscribiremos un acta en la que conste la entrega y el recibo del Inmueble. Si me abstengo de recibir el Inmueble sin causa justificada, el Fideicomitente dejará constancia de ello en el acta de entrega. En este evento, las llaves del Inmueble quedarán a mi disposición en las oficinas del Fideicomitente y se entenderá que, para todos los efectos, se surtió la entrega material.

6.5. Entrega de los bienes comunes

El Fideicomitente entregará los bienes comunes de uso y goce general del Proyecto, junto con los documentos de garantía de los equipos y los planos de los servicios públicos domiciliarios, a la persona o personas designadas por la asamblea de propietarios o al administrador definitivo de la copropiedad. Los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se efectuará de manera simultánea con la entrega material del Inmueble.

6.6. Mora en la entrega de Inmueble

El Fideicomitente contará con un periodo de gracia de tres (3) meses, contados desde el vencimiento del plazo establecido en el numeral 6.4. Si vencido el periodo de gracia la entrega del Inmueble no ha ocurrido, el Fideicomitente deberá reconocer a título de compensación durante un término **máximo** de tres (3) meses una suma equivalente al DTF+1 e.a. sobre el total de los recursos que haya entregado al Fideicomiso por cada día de retraso, salvo que el retardo obedezca a la ocurrencia de los eventos indicados a continuación, pues en estos casos el plazo para la entrega del Inmueble establecido en la sección 6.4. se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración del evento ocurrido:

- a. Por fuerza mayor o caso fortuito
- b. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones de contratistas externos que sean vinculados por el Fideicomitente para la ejecución del Proyecto
- c. Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción
- d. Por retrasos en la instalación de redes y conexión de servicios públicos domiciliarios cuando el retraso es imputable a las empresas prestadoras de servicios públicos o las autoridades municipales
- e. Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto o por la devolución del mismo por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
- f. Por mora de mi parte en el pago de los recursos.

7. Impuestos y gastos

¿Qué impuestos asumo como Beneficiario de Área?

Estarán a mi cargo:

a. El impuesto predial	Desde la fecha de escrituración o entrega del Inmueble, lo que ocurra primero.
b. Las contribuciones de valorización de nuevas obras o de reajustes de las anteriores	Desde la fecha de escrituración o entrega del Inmueble, lo que ocurra primero.
c. Las tasas distintas a la tasa de aseo	Desde la fecha de entrega del Inmueble.
d. Las cuotas de administración ordinarias o extraordinarias	Desde la fecha de entrega del Inmueble.
e. Las tarifas y cargas por servicios	Desde la fecha de entrega del Inmueble

públicos	
f. Los intereses del crédito o de subrogación	Desde la fecha de escrituración o entrega del Inmueble, lo que ocurra primero.
g. IVA	En el evento en que la enajenación del Inmueble esté gravada con IVA, trasladaré al Fideicomiso Inmobiliario el valor que se cause por este concepto antes de suscribir la escritura pública.

Si el Fideicomitente canceló el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, reembolsaré al Fideicomitente -a más tardar a la fecha de entrega o de escrituración, lo que ocurra primero- el valor que corresponda al lapso comprendido entre la entrega material del Inmueble y el último día facturado y pagado.

8. Penalidades

¿Cuáles son las sanciones si incumplo el Contrato?

Se entenderá que incumplí el presente Contrato en el evento en que:

	a. Incurra en mora por más de 60 días calendario en la entrega de los recursos o incumpla con el pago de 2 cuotas, lo que suceda primero
	b. Desista del Contrato y solicite retirar mis recursos dentro del plazo que el Fideicomitente tiene para acreditar las Condiciones de Giro
	c. No comparezca oportunamente a firmar la escritura pública de transferencia del Inmueble y omita su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
	d. Incumpla cualquier otra de mis obligaciones.

Ante la ocurrencia de alguno de los eventos previstos arriba, el presente Contrato terminará, y el Fideicomitente podrá ordenar a la Fiduciaria descontar de mis recursos la Penalidad pactada entre el Fideicomitente y el Beneficiario de área, el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) que cause su restitución y podrá disponer del Inmueble para su comercialización.

El incumplimiento del Fideicomitente o del Beneficiario de Área de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente Contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de la penalidad establecida entre el Fideicomitente y el Beneficiario de área, la cual equivale al veinte (20%) de los recursos que hayan sido abonados por parte del Beneficiario de Área a las cuentas del Fondo de Inversión Colectiva [].

9. Declaraciones del Beneficiario de Área

¿Qué recibí, conozco y acepto?

Con la firma del presente Contrato, declaro que:



Recibí una copia de la "Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios" de la Superintendencia Financiera de Colombia.

☒	Recibí capacitación y explicación sobre la gestión de la Fiduciaria en el desarrollo del Proyecto.
☒	Entiendo y acepto que las actividades, actos y documentos necesarios para el cumplimiento de los aspectos comerciales, financieros, técnicos y legales de las Condiciones de Giro y construcción del Proyecto serán exclusiva responsabilidad del Fideicomitente. La Fiduciaria verificó que las Condiciones de Giro pactadas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria hayan sido acreditadas por el Fideicomitente de forma previa al inicio de la etapa de construcción.
☒	Entiendo y acepto que las funciones de la Fiduciaria están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en este Contrato y en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria se establecen.
☒	Conozco y acepto que el Fideicomitente es responsable de destinar los recursos por mí entregados al desarrollo del Proyecto.
☒	Conozco y entiendo que este Contrato no es una compraventa ni una promesa de compraventa de inmuebles.
☒	Entiendo y acepto que la vinculación al Contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria conlleva la obligación incondicional de entregar los recursos que se establecen en el Plan de pagos (ver Sección 3)
☒	Conozco que las Condiciones de Giro fueron establecidas por el Fideicomitente sin la participación de la Fiduciaria.
☒	Conozco y acepto la Política de Tratamiento de Datos Personales de la Fiduciaria, disponible en: https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos
☒	Conozco y acepto el Prospecto y Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva [] y que una eventual pérdida o desvalorización en la inversión de mis recursos en la etapa previa correrá a mi cargo y en consecuencia, en caso de que por condiciones del mercado, el valor de mis recursos se disminuya o sea insuficiente para el pago del precio final del Inmueble, debo aportar los recursos faltantes.
☒	Conozco y acepto que la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Prospecto y Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva [].
☒	Acepto que los rendimientos sobre los recursos que se entregan al Fideicomitente al cumplimiento de las Condiciones de Giro no son parte del precio del Inmueble y no disminuyen el monto de los recursos debidos.
☒	Conozco y acepto que los recursos entregados, con sus rendimientos, serán transferidos a las cuentas del Fideicomiso Inmobiliario, al cumplimiento de las Condiciones de Giro. A partir de ese momento será el Fideicomitente quien tendrá el control de estos recursos (Ver Sección 3).
☒	Acepto que, en el evento de requerirse, el Fideicomitente adopte cambios al Proyecto, con las debidas autorizaciones de las autoridades competentes.
☒	Conozco y acepto que el saneamiento del Inmueble corresponde al Fideicomitente y no a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su propio nombre ni como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
☒	Acepto que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, imágenes,

	maquetas, planos y cualquier material expuesto por el Fideicomitente es una indicación aproximada y no representa, en diseño y calidad, al Proyecto ni al Inmueble.
☒	Acepto que el área total construida del Inmueble, señalada en la parte inicial del Contrato, podrá variar hasta en un 2% con relación al área total construida señalada en el reglamento de propiedad horizontal.
☒	Conozco y acepto que el Proyecto estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, reglamento que me obligo a cumplir.
☒	Entiendo y acepto que la existencia de este esquema fiduciario no asegura un resultado en cuanto a la construcción del proyecto.
☒	Conozco que este proyecto tendrá un Interventor , quien autorizará los giros del Proyecto después de acreditadas las Condiciones de Giro. La Fiduciaria no verifica avances de obra.
☒	Conozco y acepto que la fiduciaria no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, inmobiliario o de cualquier índole y por lo tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el fideicomitente, el beneficiario de área o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
☒	La Fiduciaria tendrá derecho por la inversión de los recursos del Fideicomiso en el Fondo de Inversión Colectiva [] a aplicar lo previsto en el Reglamento del mismo.
☒	Otorgo mandato con representación a la Fiduciaria para que constituya con mis recursos una cuenta de inversión a mi nombre en el Fondo de Inversión Colectiva [] en el evento en que fallezca o no sea posible mi localización de acuerdo con el procedimiento establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para cada caso.

10. Duración y terminación

¿Cuándo y por qué termina el Contrato?

El término de duración del Contrato es igual al término de duración del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria. Serán causales de terminación:

- El no cumplimiento** las Condiciones de Giro dentro del término previsto
- Expiración del plazo** previsto para su duración
- El pleno cumplimiento de su objeto**
- Disolución de la Fiduciaria**
- Si a mí o mis socios, administradores, apoderados o autorizados nos incluyen en alguna lista internacional vinculante para Colombia
- Causales legales**

g. Mutuo acuerdo entre las partes

11. Otros aspectos jurídicos

¿Qué otras condiciones aplican?

11.1. Cesión

No podré ceder -en todo o en parte- el presente Contrato, salvo que cuente con la autorización previa del Fideicomitente y de la Fiduciaria, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.



En todo caso, el cesionario deberá someterse previamente a los **procesos de conocimiento del cliente de la Fiduciaria**.

11.2. Notificaciones

Recibiré todas las notificaciones a que haya lugar en la dirección electrónica indicada al inicio del Contrato. La dirección de notificaciones del Fideicomitente es la indicada respectivamente al inicio del Contrato.



Cada vez que se dé un cambio de mi dirección de notificación, informaré por cualquier medio idóneo al Fideicomitente y a la Fiduciaria. La omisión de este deber dará a entender que he sido válidamente notificado en las direcciones aquí registradas.

11.4. Solidaridad

Si somos varios los Beneficiarios de Área, las obligaciones a nuestro cargo se entenderán como obligaciones solidarias: la Fiduciaria podrá exigir a cualquiera de nosotros el cumplimiento de la totalidad de nuestras obligaciones.

11.5. Integración contractual de aspectos sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/ADM)

Entiendo y acepto las declaraciones, mi deber de actualización de información y las causales de terminación de este Contrato por la ocurrencia de causales relacionadas con la administración del riesgo de LA/FT/ADM, contempladas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria al cual me estoy adhiriendo con la firma del presente documento.

12. Firmas

Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento:

Beneficiario de Área #1	Beneficiario de Área #2
Firma:	Firma:
CC:	CC:
Representante Legal: SI _ NO _	Representante Legal: SI _ NO _

El Fideicomitente

Firma:

Teléfono:

Dirección:

Correo electrónico:

*La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso aceptará la presente cesión de beneficio sobre área a través del mensaje de bienvenida que le llegará a su correo electrónico.

Para obtener más información sobre los productos y servicios de la Fiduciaria, usted podrá consultar la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com o solicitar información personalizada en cualquier de las oficinas de la Fiduciaria antes de la celebración del Contrato, durante su ejecución e incluso después de su terminación. Igualmente, si requiere información más precisa y detallada acerca de mis derechos y deberes como consumidor financiero, podrá consultar la página web www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

La Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, quien es una persona externa que, entre otras funciones, está encargado de:

- (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria, de manera objetiva y gratuita;
- (ii) Ser vocero del consumidor financiero de cualquier parte del país ante la Fiduciaria; y
- (iii) Actuar como conciliador entre el consumidor financiero y la Fiduciaria.

La presentación de peticiones, quejas o reclamos al Defensor del Consumidor Financiero deben dirigirse a:

DARIO LAGUADO MONSALVE	Dirección: Calle 70 A No. 11-03	Teléfonos: 5439850 - 2351604 - 2180154
Correos: laguadod@defensorialg.com.co	reclamaciones@defensorialg.com.co	Fax: 5439855

Anexo No. 1
Plan de Pagos:
Valor estimado del Inmueble:
Cuota inicial:
Financiación:

#	Fecha	Valor	#	Fecha	Valor
1	dd/mm/aa	\$	7	dd/mm/aa	\$
2	dd/mm/aa	\$	8	dd/mm/aa	\$
3	dd/mm/aa	\$	9	dd/mm/aa	\$
4	dd/mm/aa	\$	10	dd/mm/aa	\$
5	dd/mm/aa	\$	11	dd/mm/aa	\$
6	dd/mm/aa	\$	12	dd/mm/aa	\$
Total:					

Medios de pago:

Sus recursos serán depositados en el Fondo de Inversión Colectiva [] NIT. []. Usted podrá entregar los recursos a la Fiduciaria de las siguientes maneras, según la tarjeta de recaudo* que le será entregada:

a. Transferencia Electrónica	A través de este link www.credicorpcapital.com/Colombia/Fiduciaria que redirige al botón de pago PSE
b. Efectivo con código de barras o su tarjeta de recaudo de la Fiduciaria en:	Las oficinas de los bancos: Bancolombia, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Davivienda o Colpatría
	Los corresponsales bancarios móvil red de: Davivienda o Caja Social
	Los cajeros de: Bancolombia o Banco Caja Social
c. Cheque con código de barras o su tarjeta de recaudo de la Fiduciaria en	Las oficinas de los bancos: Bancolombia, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Davivienda o Colpatría
	Recuerde que: ● Los cheques deben ser girados a nombre de: Fondo de Inversión Colectiva [] (NIT []). No olvide escribir al respaldo nombre y NIT de Fondo de Inversión Colectiva [], su nombre, cédula, teléfono y firma. ● Si el cheque está girado a otra persona empresa con cruce sencillo, este debe ser endosado al Fondo de Inversión Colectiva [] (NIT [])

NOTARIA _____
FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA		CODIGO CATASTRAL	Sin asignar
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO		VEREDA
URBANO	X	NOMBRE:	

DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA			NOTARIA	

	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	
PORCENTAJE	ESPECIFICACIÓN.	VALOR DEL ACTO
100.0%	DESAFECTACION	\$ _____
100.0%	TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL	\$ _____
	HIPOTECA	\$ _____
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:		
CERTIFICADOS DE LIBERTAD: _____		

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
BANCO XXXXXXXXX	NIT. XXXXXXXXXX
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. vocera y Administradora del FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO	NIT. 900.531.292-7
DESARROYA S.A.S.	NIT. 901.482.338-1
	C.C.

DESAFECTACION * TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO * HIPOTECA
OTORGADOS POR: BANCO XXXXXXXXXXXXX, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. vocera
y Administradora del FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO, DESARROYA S.A.S. - A FAVOR
DE: _____
- HIPOTECA A: _____

ESCRITURA NÚMERO:

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a
del año Dos Mil _____ (____), al despacho de la Notaría _____ (____) del Círculo
Notarial de Bogotá, cuyo(a) Notario(a)

Se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:-----

ACTO No. 1
DESAFECTACION DE HIPOTECA

Presente _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de
ciudadanía número _____ expedida en _____, y manifestó: -----

PRIMERO: Que para los efectos de este acto obra como _____ del **BANCO** _____, con NIT.
_____, entidad _____, documentos que se protocolizan con
la presente escritura para que se inserte en las copias que se expidan.-----

SEGUNDO: Que por medio de la Escritura Pública Número _____, otorgada en la
Notaría _____, la cual fue registrada en debida forma el _____ en la Oficina de
Registro de Instrumentos Públicos de _____, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**
vocera y Administradora del FIDEICOMISO _____, constituyó Hipoteca Abierta y sin
límite de Cuantía a favor del **BANCO** _____ sobre el inmueble identificado con el Folio de
Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Medellín- zona Sur.-----

TERCERO: Que mediante escritura pública número _____ de la Notaría _____
debidamente registrada, se realizaron declaraciones de _____ sobre el inmueble
identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de
Instrumentos Públicos de _____, de la cual surgió entre otros el inmueble denominado
_____ al cual le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria número _____
y sobre el cual recae la Hipoteca Abierta y sin límite de Cuantía a favor del **BANCO** _____

CUARTO: Que el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-
269117, fue sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante la escritura pública número
_____ de la Notaría _____.

QUINTO: Que dando cumplimiento con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de ley 675
de 2001 y en la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003 expedida por la
Superintendencia de Notariado y Registro, y sin causar novación alguna al contrato original de
hipoteca, desafecta del gravamen hipotecario el(los) siguiente(s) inmueble(s): **Apartamento No.**
_____, **parqueadero No. _____** y **cuarto útil No. _____**, **que hace(n) parte integrante del**
_____ - PROPIEDAD HORIZONTAL, Situado en _____ **al(a los) cual(es)**
le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s) _____.-----

SEXTO: El valor de la presente desafectación es de _____

SÉPTIMO: Los gastos notariales y de registro correspondientes a la presente desafectación de la hipoteca de mayor extensión, serán cubiertos por la sociedad Fideicomitente y Beneficiaria del _____, es decir, _____

ACTO No. 2

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

En este estado comparecen:

De una parte, [EL FIDEICOMITENTE], sociedad que en lo sucesivo y para los efectos del presente instrumento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; por otra parte, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, con NIT. 900.520.484-7, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, representada en este acto por _____, mayor de edad, domiciliad_ en _____, identificada con la cédula de ciudadanía número _____, quien obra en su calidad de _____, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se anexan para el protocolo, sociedad que obra en las siguiente calidad: en condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, patrimonio autónomo constituido en virtud de la celebración del contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado del 7 de julio de 2025, que en adelante y para los efectos de la presente escritura se denominará **FIDEICOMISO FAI CIANI RESEVADO**; y por la otra, _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en el Municipio de _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, de estado civil _____, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y manifestaron que celebran la presente transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes considerandos: ---

1.- Que el **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO con NIT 900.531.292-7**, fue constituido por documento privado del _____. En la actualidad son partes del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO:** _____, como **FIDEICOMITENTE** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, como **FIDUCIARIA**. -----

En este contrato de fiducia, se estableció que su objeto consistía en: -----

"CLÁUSULA QUINTA. OBJETO Y FINALIDAD: En virtud de la presente reforma integral, El CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS para el desarrollo del PROYECTO conforme las instrucciones del presente contrato y las que otorguen EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quien es el único responsable del desarrollo del PROYECTO.

En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen EL FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE ÁREA en los FIC que administre la FIDUCIARIA" -----

2.- Que mediante Escritura Pública No. _____ de la Notaría _____, registrada el _____, fue transferido al **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, el inmueble identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, sobre el cual se adelantaría el PROYECTO "_____".

3.- Que de conformidad con lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, el FIDEICOMITENTE GERENTE, es decir, la sociedad **DESARROYA S.A.S.**, adelantó bajo su exclusiva cuenta y riesgo, sobre el lote, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-269117 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte, el desarrollo un proyecto de construcción denominado **CIANI RESERVADO**.

4.- Que para dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001, el **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** como propietario fiduciario del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-269117 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte, procedió mediante escritura pública número _____ de la Notaría _____, debidamente registrada, a elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal de la _____.

5.- Que de conformidad con lo pactado en los contratos de fiducia mercantil, a los que se refieren los numerales 1 y 3 anteriores, se suscribieron contratos de vinculación al **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, con terceros interesados en aportar recursos para el desarrollo del PROYECTO en calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, para que una vez terminada la construcción y cumplidas a satisfacción las obligaciones contraídas por estos, se le(s) transfiriera por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. vocera y Administradora del FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, y por **EL FIDEICOMITENTE**, como único responsable de la construcción, enajenación, gerencia, promoción, comercialización y del saneamiento legal, a título de beneficio en fiducia mercantil, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta el beneficio adquirido en virtud del mencionado contrato de vinculación. -----

6.- Que el **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** comparece en el presente instrumento público a efectos de transferir las mejoras realizadas sobre el inmueble de mayor extensión.

Previos los antecedentes descritos, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:---

CLÁUSULA PRIMERA: Por medio de la presente escritura pública **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y Administradora del FAI CIANI RESERVADO**, de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**, y conforme lo estipulado en los contratos de fiducia mercantil, transfiere a título de beneficio en fiducia mercantil a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el derecho de dominio y la posesión material, sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación: -----

Al(a los) anterior(es) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá Norte.
Código Catastral: Sin asignar.-----

No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la cabida, la transferencia se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la

cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Los inmuebles que se transfieren hacen parte de **CIANI RESERVADO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, situada en el Municipio de Bogotá, distinguida en su portería con el No. Carrera 78 #127d-08, de la nomenclatura urbana vigente.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **CIANI RESERVADO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, se está construyendo sobre el lote inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-269117 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte, el cual se describe a continuación:

El lote de terreno ubicado en la KR 78 127D 08 de Bogotá D.C. de la Urbanización Niza, tiene un área de NOVECIENTOS CUARENTA PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (940,54 M2). Los linderos del Inmueble son los contenidos en la escritura pública tres mil noventa y dos (3092) del diez (10) de junio de mil novecientos noventa y ocho (1998) de la Notaria Veintiuno (21) de Bogotá: "Por el occidente, en longitud de veinticinco metros (25 m) con la carrera sesenta y una (61), por el Norte, en longitud de treinta y siete metros (37m) con el lote número dos (2) de la manzana L, por el Oriente, en longitud de veinticinco metros con ochenta centímetros (25,80 m) con el lote número cuatro (4) de la misma manzana; por el Sur, en longitud de treinta y siete metros con un centímetro (37,01 m) con la Calle ciento veinticuatro (124)".

Está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-269117 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. El CHIP es AAA0122AAWW. La cédula catastral es 127 60A 6.

PARÁGRAFO TERCERO: **CIANI RESERVADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometida al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, y su reglamento fue elevado a escritura pública por la No. _____, registrada el _____, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. -----

PARÁGRAFO CUARTO: La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común de la Urbanización, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Las especificaciones de construcción de **CIANI RESERVADO - PROPIEDAD HORIZONTAL** constan en la escritura pública No. _____ de la Notaría _____.

PARÁGRAFO SEXTO: El(los) inmueble(s) que se transfiere(n) a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es(son) el único beneficio al que éste(os) tiene(n) derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** y del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, tiene derecho a que se le adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al(a los) aquí descrito(s), ni tiene participación en los rendimientos de los fideicomisos. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: **EL FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, quien ostentaba la tenencia

de los bienes objeto de esta transferencia, hará entrega de los mismos a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** el día _____ de _____ de _____, firmando el acta correspondiente de entrega del inmueble y lo declarará recibidos a entera satisfacción, renunciando en consecuencia a la condición resolutoria derivada de la entrega del (de Los) inmuebles descritos en la cláusula primera de esta escritura. -----

PARÁGRAFO OCTAVO: Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte, registrar la presente transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil de: **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. - COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** con NIT 900.531.292-7 a:

XXXX con C.C. / NIT XXX

CLÁUSULA SEGUNDA: El(los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue(ron) adquirido(s) por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. vocera y Administradora del FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO y FAI CIANI RESERVADO**, así: -----

1. La construcción por haberla levantado por cuenta y riesgo la sociedad **DESARROYA S.A.S.**, en su calidad de Fideicomitente Gerente y Beneficiario del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, con la participación de **APLO S.A.S. y CARLOS ENRIQUE BALEN URRUTIA** como **FIDEICOMITENTES DISEÑADORES**, **CANOSPINA INGENIERIA S.A.S.** como **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y con los recursos provenientes de los aportes de **MARTHA AURORA BONILLA** como **FIDEICOMITENTE APORTANTE A** y **ANDRES GOGGEL BONILLA** como **FIDEICOMITENTE APORTANTE B**, y los Beneficiarios de Área.-----

2. El lote de terreno sobre el cual se construye la urbanización fue adquirido en mayor extensión así: adquirió **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** por aporte mediante la escritura pública No. _____ en la matrícula inmobiliaria No. _____.-----

CLÁUSULA TERCERA: **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. vocera y Administradora del FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO y DESARROYA S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE**, manifiestan que el(los) inmueble(s) objeto de transferencia, está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de:

- 1) Las Servidumbres legalmente constituidas y que consten en títulos.
- 2) Las inherentes al régimen de propiedad horizontal al que está sometido el Conjunto. -----

En todo caso, la sociedad **DESARROYA S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE**, de conformidad con lo estipulado en los contratos de fiducia mercantil **FAI CIANI RESERVADO** y en la presente escritura pública, asumió y asume la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios respecto a las unidades resultantes del PROYECTO, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara conocer y aceptar que el saneamiento en ningún momento corresponde a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre ni como vocera del FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: La propietaria actual, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. vocera**

y **Administradora del FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, queda facultada para constituir por instrucción del FIDEICOMITENTE, en favor de las empresas de servicios públicos, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por dicha entidad. Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman **CIANI RESERVADO- PROPIEDAD HORIZONTAL**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La sociedad **DESARROYA S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, cómo único responsable de la construcción, enajenación, gerencia, promoción, comercialización y del saneamiento legal, garantiza: -----

1. Por diez años, la estabilidad de la estructura. Para tal efecto se adquirió la Póliza Decenal con la aseguradora _____ el día ____ de ____ de 2025
2. Por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de los) bien(es) transferido(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en ellos por hechos que sean de su responsabilidad. -----

Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del (de los) bien(es) y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a _____, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del propietario que se le entregó el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad. -----

PARÁGRAFO TERCERO: La sociedad **DESARROYA S.A.S.**, concurrirá a la defensa de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** en su propio nombre y como vocera del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta cláusula, sin perjuicio de que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** y los fideicomisos se reserven el derecho de repetir contra aquélla si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a _____ le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula y en los contratos de fiducia mercantil. -----

CLÁUSULA CUARTA: De conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación al **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, a partir de la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el pago de las cuotas de administración del _____ - **PROPIEDAD HORIZONTAL** que le corresponde al (a los) bien(es) transferido(s). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de la firma del **"CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO"**, serán por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** todos los demás impuestos y tasas; las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores; y cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad oficial, sea de orden municipal (diferente al impuesto predial) departamental o nacional. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: LEY 675 DE 2001- ARTÍCULO 29: La Notaría solicitó paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad, el cual no le fue presentado como tampoco la solicitud del mismo. Manifiesta el enajenante que no aporta el paz y salvo por tratarse de un inmueble nuevo y que a la fecha no

se han causado cuotas de administración. No obstante, en cumplimiento a la disposición legal la Notaría deja constancia de la solidaridad legal que se genera para el(los) nuevo(s) propietarios por la deudas que existan con la copropiedad.-----

CLÁUSULA QUINTA: La sociedad **DESARROYA S.A.S.**, hará entrega real y material a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** del(de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia el día _____ de _____ de _____,-----

CLÁUSULA SEXTA: GASTOS. Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre **DESARROYA S.A.S.** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de esta escritura y todos los gastos de constitución de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste.

CLÁUSULA SÉPTIMA: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que el apartamento que por este acto se transfiere, está dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía y que las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio fueron recibidas por las empresas prestatarias de este servicio, asumiendo la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente, manifiestan que en **CIANI RESERVADO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas a la licencia de construcción No. 11001-3-24-1585 aprobada por la Curaduría Urbana No. 3 y sus respectivas modificaciones.-----

PARÁGRAFO: Se hace constar expresamente que: En la presente transferencia no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.-----

CLÁUSULA OCTAVA: Los aportes que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obligó a entregar a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, en virtud del contrato de vinculación celebrado, ascienden a la suma de _____ (\$ _____), cantidad que **EL FIDEICOMISO** recibe así:

1) La suma de _____ (\$ _____) que entregó a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** y que ésta y el **FIDEICOMITENTE** declaran recibida a satisfacción.

2) El saldo, es decir, la suma de _____ (\$ _____) que será pagada con el producto de un crédito de vivienda a largo plazo que le otorgará _____ de la manera como se indica más adelante. Sobre esta suma **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del _____ por ciento (____%) mensual.

PARÁGRAFO. CONSTANCIA: Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la ley 2010 de 2.019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que: i. El valor indicado en la cláusula octava es el valor

comercial acordado entre EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO DE ÁREA de conformidad con lo pactado en el contrato de vinculación celebrado entre los mismos y corresponde al valor real de los inmuebles que por este acto se transfieren. ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición. iii. No se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por EL BENEFICIARIO DE ÁREA y EL FIDEICOMITENTE, respectivamente. iv. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora de los FIDEICOMISOS que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia y no es responsable en el evento que el FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO DE ÁREA pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA NOVENA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irrevocable, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata el numeral 2 de la cláusula anterior, evento en el cual **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para la restitución del (de los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera, en los términos que le instruya la sociedad **DESARROYA S.A.S** en su condición de Fideicomitente, previa certificación que de la negativa expida el **BANCO** _____, quien actúa como acreedor hipotecario en la presente escritura como se indica más adelante. -----

CLÁUSULA DÉCIMA: **DESARROYA S.A.S.**, ha presentado para su radicación ante la Secretaría del Habitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, la documentación señalada en el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, como consta en el oficio con radicado No. _____.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de los contratos de fiduciaria con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, desarrollador, promotor, veedor, interventor, gerente del PROYECTO, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto **CIANI RESERVADO** y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho Conjunto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, lo cual es responsabilidad de **DESARROYA S.A.S.** en su condición de FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Por medio de la presente escritura pública **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones: ---

A. Declara(n) en paz y a salvo al **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** respecto del beneficio que le(s) correspondía en dichos **FIDEICOMISOS**, al igual que declara(n) a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, al **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** a paz y a salvo respecto de las instrucciones que le(s) impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** en su propio nombre y como vocera del **FIDEICOMISO** cumplieron lo establecido en los contratos de fiducia, por

lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** y/o el **FIDEICOMISO** por ningún concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente a **DESARROYA S.A.S.**, de conformidad con lo indicado en el presente instrumento público y en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**.-----

- B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de beneficio del (de los) inmueble(s) que por medio de esta se hace en su favor. -----
- C. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, y que ha(n) recibido de manos de **DESARROYA S.A.S.** el **MANUAL DEL PROPIETARIO**, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. -----
- D. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometido **CIANI RESERVADO- PROPIEDAD HORIZONTAL** y el reglamento de esta, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. -----
- E. Que con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad **DESARROYA S.A.S.** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del **CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** celebró(aron) con ella. -----
- F. Que se declara(n) deudor(es) del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, de la suma de _____ **MONEDA LEGAL (\$_____)**, la cual pagará(n) con el producto de un crédito que le(s) ha otorgado la entidad de crédito bancaria denominada **BANCO _____**, de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** autorizan expresa e irrevocablemente al **BANCO** para que el producto del préstamo que se le otorgue a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** vocera y Administradora del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, tenga(n) a favor del Banco y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada directamente a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO** o a la persona (natural o jurídica) o al Patrimonio Autónomo que ésta indique. Sobre la suma antes indicada **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del _____% mensual. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** se obliga(n) dentro del término de un mes contado a partir de la fecha del registro de esta escritura, a efectuar todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por el **BANCO _____** para obtener la subrogación efectiva de la deuda o la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) por mora un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigentes, sin perjuicio de que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**, pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada.-----

Afectación A Vivienda Familiar: Indagada la parte Adquirente por la Notaría acerca de su estado civil y si afecta o no a vivienda familiar el apartamento adquirido, dijo: Mi estado civil es _____ y _____ es mi deseo afectar a vivienda familiar el apartamento adquirido, manifestación que además hace mi cónyuge
identificada con la cédula de ciudadanía No. _____.

Ley 258 De 1996, Reformada por la 854 De 2003.--

En este estado comparece: **FIDEICOMITENTE** y manifestó:

PRIMERO: Que en este instrumento obra en su condición de Fideicomitente y Beneficiario del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**.

SEGUNDO: Que obrando en la calidad anotada: a.- Acepta(n) las obligaciones que a su cargo están contenidas en la presente Escritura, especialmente da su conformidad a la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen. b.- Se obligan a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios en los términos de ley, así como a responder a EL (LOS) BENEFICIARIO DE AREA por la construcción y terminación de CIANI RESERVADO - PROPIEDAD HORIZONTAL", las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la calidad de enajenador de vivienda, la entrega de el(los) inmueble(s), la estabilidad de la obra y demás obligaciones derivadas del desarrollo del Proyecto. c.- Se obligan a subsanar y responder ante EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA por las respectivas garantías a que haya lugar según los términos contractuales y legales.

TERCERO: Que conocen y aceptan para sus representadas, en un todo, el contenido de la presente escritura. -----

ACTO No. 3

HIPOTECA.....

Compareció(eron) XXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en XXXXXXXX, ciudadano(s) colombiano, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXX, de estado civil **XXX**, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)** y manifestó(aron):

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1070, de todo lo cual se dan por entendidos y firman

en constancia.

.....
ESPACIO PARA FIRMAS

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No. XXXXXXXXXXXXX

Representante Legal

BANCO _____

NIT _____

 C.C. No. _____

XXXXXXXXXXXX

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Actuando en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**

NIT 900.531.292-7

XXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXX

Representante Legal

DESARROYA S.A.S

NIT. 901.482.338-1

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA

XXXXXXXXXXXX

C.C.No. XXXXXXXXXXXXX

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSION 10

ANEXO FINANCIERO
-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN	martes, 8 de julio de 2025
SOLICITANTE	-

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO	CIANI RESERVADO				
DIRECCIÓN	CARRERA 78 # 127D-08				
APARTAMENTOS:	20	CASAS	0	LOTES	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación)					941 m²
2. COSTO DEL n° DE LOTE (utilizada para esta radicación)					2.658.048 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación)					3.557 m²
4. COSTO DEL n° DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación)					5.804.759 \$/m²

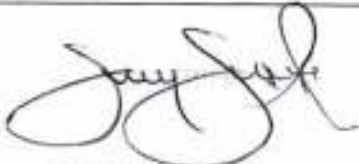
III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 2.500.000	702.859 \$/m²	12,1%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 11.522.265	3.239.412 \$/m²	55,8%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 5.031.491	1.414.572 \$/m²	24,4%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 879.667	247.313 \$/m²	4,3%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 713.524	200.603 \$/m²	3,5%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 20.646.947	5.804.759 \$/m²	100%

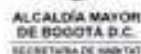
IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 22.849.652	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 2.202.705 9,6%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 2.500.000	12,1%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 2.032.610	9,8%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 4.040.000	19,6%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 12.074.337	58,5%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 20.646.947	100%

FILA VALIDACIÓN

ALERTA: Apalancamiento en ventas es >30% del Total de Ventas. Si es así, haga Observación en Anexo Flujo y soporte el mayor %

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ
--	---



PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

VERSION
10

1. SIGUIENTE RAZÓN SOCIAL, NOMBRE COMPLETO:	DECARROYA S.A.S
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:	DIANI RESERVADO
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:	CASICA 76 # 121D-28

1. MESA DE CONSTRUCCIONES	2. MESA DE COFONE	3. BARRIQUETE	4. CARRA	5. OTRO
3550.50	945.54	25	0	0
6. FOSTA DE SUBARROSA	7. FOSTA DE SUBARROSA PROYECTO	8. FOSTA DE SUBARROSA PROYECTO	9. FOSTA DE SUBARROSA PROYECTO	
2025-Jul-08	2023-Jun	2027-may	2028-nov	

Abstract

[illegible]

1995 DITCHES FILLING (Foster/Reed)

00 205104/0000

LAS VENTAS DE FARMACACIÓN AL PRESENTAR ESTA SOLICITUD DE CERTIFICAN POR PARTE DE LA FISCULARIA EN MAS DEL 30% DE LAS VENTAS. A LA PRESENTACIÓN DE ESTA SOLICITUD SE ENCUENTRAN EN EL 70% DE LAS VENTAS PARA LO CUAL SE AGREGA CERTIFICACIÓN DE CREDICORP CAPITAL. FISCULARIA DEL PAGANDO PUEBLANO DE PRESENTA Y VICEREA DEL FISCALINGO EN CADA REGIMENADO.

5. FORMA DE PUNTO EN LA LETRA: 5.1. PUNTO EN LA LETRA

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS



ALCALA MAYOR
DE BOGOTÁ S.A.
CALLE 12 #13-54 TOR. 200 BOGOTÁ



ALCALA MAYOR
DE BOGOTÁ S.A.
CALLE 12 #13-54 TOR. 200 BOGOTÁ

FLA VALIDACIÓN

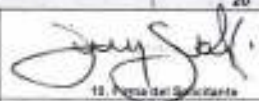
40853-Forma
Actualización de 2016-2017
del Plan de Negocio

	11. PRESUPUESTO Ingresos	14. TOTAL FLUJO Caja	15. GASTOS DIRECTOS Flujo Caja	Apr. 2016 - Mar. 2017	Apr. 2016 - Mar. 2017	Apr. 2016 - Mar. 2017	Apr. 2016 - Mar. 2017	Apr. 2016 - Mar. 2017	Apr. 2016 - Mar. 2017	Apr. 2016 - Mar. 2017	Apr. 2016 - Mar. 2017
FUENTES				Trimestre 44	Trimestre 45	Trimestre 46	Trimestre 47	Trimestre 48	Trimestre 49	Trimestre 50	Trimestre 51
16. TERRENIOS	2.500.000	2.500.000	0.000								
17. RECURSOS PROPIOS	2.032.810	2.032.810	0.000								
18. CREDITO DIRECTO FINANCIERA			0.000								
19. CREDITO PARTICULARES	4.040.000	4.040.000	0.000								
20. VENTAS FINANCIERAS	12.074.337	12.074.337	0.000								
21. VENTAS PROYECTO	10.775.315	10.775.315	0.000								
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0.000								
23. TOTAL FUENTES	31.422.362	31.422.362	0.000	0	0	0	0	0	0	0	0
USOS				Trimestre 44	Trimestre 45	Trimestre 46	Trimestre 47	Trimestre 48	Trimestre 49	Trimestre 50	Trimestre 51
24. TERRENIOS	2.500.000	2.500.000	0.000								
25. GASTOS DIRECTOS	11.822.266	11.822.266	0.000								
26. GASTOS INDIRECTOS	9.031.491	9.031.491	0.000								
27. GASTOS FINANCIEROS	879.987	879.987	0.000								
28. GASTOS DE VENTA	713.524	713.524	0.000								
29. RECURSOS PROPIOS	2.032.810	2.032.810	0.000								
30. CREDITO DIRECTO FINANCIERA			0.000								
31. CREDITO PARTICULARES	4.040.000	4.040.000	0.000								
32. OTROS PAGOS (*)	0	0	0.000								
33. TOTAL USOS	26.719.587	26.719.587	0.000	0	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CJA INICIAL	4.702.775	4.702.775		0	0	0	0	0	0	0	0
35. SALDO ACUMULADO				2.282.785	2.282.785	2.282.785	2.282.785	2.282.785	2.282.785	2.282.785	2.282.785
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):											
(*) OTROS PAGOS (Especificar):											
36. OBSERVACIONES:											
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O ENCARGADO:											

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA: 2025-01-28
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CÓDIGO: PM05-FO121
		VERSIÓN: 10

ANEXO DE VENTAS
Cinco mils COP\$

Decreto 2380 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-01-28	2. Solicitante:	3. Nombre del proyecto de Vivienda: DANI RESERVADO						
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	2.213.400	170,50	13.600	1364,69		2026	\$ 1.621.906	
Valor mínimo	660.288	56,52	9.188	339,29	\$ 40.000			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0		0		20	
9. Observación:	DANI RESERVADO ES DESARROLLADO POR DESARROLLO SAS ES UN PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS AUNQUE LA CANTIDAD DE M2 TOTALES DEL PROYECTO ES EL MISMO, POR EL SISTEMA ESTRUCTURAL Y LA DINAMICA COMERCIAL DEL PROYECTO SE PUEDEN PRESENTAR UNIONES DE APARTAMENTOS Y SEPARACIONES PARA GENERAR APARTAMENTOS LO CUAL SE AGTUALIZARA DEBIDAMENTE						 10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN				Inspección: (Fila de Inspección en aplicación de la Ley 1471 de 2011)				
Totales	20	\$ 22.849.652	1.906,78 m²	\$ 6.854.896		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
1	405	1.063.500	78,20	319.050	1.063.500	13.600	30,00%	NO VIP/VIS
2	404	2.110.000	157,79	633.000	3.173.500	13.372	30,00%	NO VIP/VIS
3	403	2.213.400	170,50	664.020	5.386.900	12.982	30,00%	NO VIP/VIS
4	402	1.504.000	112,22	451.200	6.890.900	13.402	30,00%	NO VIP/VIS
5	401	600.000	61,98	180.000	7.490.900	9.681	30,00%	NO VIP/VIS
6	306	1.605.728	120,54	481.718	9.096.628	13.321	30,00%	NO VIP/VIS
7	305	1.338.138	129,93	401.441	10.434.766	10.299	30,00%	NO VIP/VIS
8	304	805.050	60,43	241.515	11.239.816	13.322	30,00%	NO VIP/VIS
9	303	882.000	76,22	264.600	12.121.816	11.572	30,00%	NO VIP/VIS
10	302	670.000	56,52	201.000	12.791.816	11.854	30,00%	NO VIP/VIS
11	301	717.000	61,90	215.100	13.508.816	11.583	30,00%	NO VIP/VIS
12	206	1.250.238	108,27	375.071	14.759.054	11.547	30,00%	NO VIP/VIS
13	205	1.300.000	124,76	390.000	16.059.054	10.420	30,00%	NO VIP/VIS
14	204	550.288	60,42	165.086	16.609.342	9.108	30,00%	NO VIP/VIS
15	203	1.259.900	103,56	377.970	17.869.242	12.166	30,00%	NO VIP/VIS
16	202	719.100	60,53	215.730	18.588.342	11.880	30,00%	NO VIP/VIS
17	201	562.175	61,61	168.653	19.150.517	9.125	30,00%	NO VIP/VIS
18	103	847.235	64,55	254.171	19.997.752	13.125	30,00%	NO VIP/VIS
19	102	1.355.000	109,32	406.500	21.352.752	12.395	30,00%	NO VIP/VIS
20	101	1.496.900	127,51	449.070	22.849.652	11.739	30,00%	NO VIP/VIS

	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 1 de 18

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO CIANI RESERVADO

I. CLÁUSULAS LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS

Se deja constancia expresa de la existencia de las siguientes cláusulas limitativas o restrictivas, las cuales declaran conocer y aceptar tanto los FIDEICOMITENTES como LA FIDUCIARIA y los ENCARGANTES, con la suscripción y aceptación del CONTRATO DE VINCULACIÓN:

1. CLÁUSULA TERCERA. Restricción de retiro de recursos
2. CLÁUSULA TERCERA. Pena por retiro, desistimiento o mora.

II. PARTES

FIDEICOMITENTE GERENTE: DESARROYA S.A.S. identificada con NIT. 901.482.338-1, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente CONTRATO, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato como anexo.

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR: R COLLINS INMOBILIARIA S.A.S. identificada con NIT. 900.327.681- 5, que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente CONTRATO, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato como anexo.

FIDEICOMITENTE APORTANTE A MARTHA AURORA BONILLA RODRÍGUEZ. identificada con cédula de ciudadanía No.41.688.664.

FIDEICOMITENTE APORTANTE B: ANDRÉS GOGGEL BONILLA. identificado con cédula de ciudadanía No. 80.757.478.

En adelante LOS FIDEICOMITENTES

FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato.

III. CONSIDERACIONES

1. Que los FIDEICOMITENTES planean desarrollar a través del presente Encargo, la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado **CIANI RESERVADO**, ubicado en la Carrera 78 No. 127 D-08, compuesto por: I) 19 apartamentos residenciales (en adelante el PROYECTO).

	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 2 de 18

2. Que el predio sobre el cual se desarrollará el PROYECTO se encuentra identificado con el folio de matrícula No. 50N-269117 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

3. El FIDEICOMITENTE GERENTE la sociedad DESARROYA S.A.S será el responsable de realizar directamente las actividades de, gerencia y construcción del PROYECTO, por su parte el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR la sociedad R COLLINS S.A.S. comercialización sin intervención de la FIDUCIARIA.

4. Que los FIDEICOMITENTES requieren implementar un esquema fiduciario a través del cual: (i) los interesados en adquirir una unidad inmobiliaria del PROYECTO (en adelante los ENCARGANTES), constituyan una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA (en adelante, FIDUCREDICORP VISTA) mediante la cual se administren e inviertan las sumas de dinero que los ENCARGANTES depositen en virtud de las instrucciones que impartan a la FIDUCIARIA (en adelante el CONTRATO DE VINCULACIÓN), hasta tanto se acrediten o no las CONDICIONES DE GIRO; y (ii) que el FIDEICOMITENTE GERENTE, a través de un Anexo al CONTRATO DE VINCULACIÓN, informarán a los ENCARGANTES las condiciones y características generales del PROYECTO, de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que el ENCARGANTE estaría interesado en adquirir, junto con el precio de la(s) misma(s).

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

III. CLÁUSULAS

PRIMERA. - BENEFICIARIO: El presente contrato se celebra en favor de los FIDEICOMITENTES, por tanto, en el evento de acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, los dineros depositados por los ENCARGANTE(S) en FIDUCREDICORP VISTA serán entregados al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente serán considerados BENEFICIARIOS del presente contrato a los FIDEICOMITENTES sobre los recursos de las penalidades impuestas en desarrollo del Contrato de Vinculación, los intereses de mora causados por incumplimiento en los plazos en la consignación de recursos y por cualquier gasto administrativo que se hubiere causado a su favor en virtud de cesiones de los Contrato de Vinculación por parte de los ENCARGANTES.

Los recursos entregados por los ENCARGANTES continuarán siendo de su propiedad y sólo dejarán de serlo en el evento que el FIDEICOMITENTE GERENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

En razón a que los FIDEICOMITENTES son BENEFICIARIOS del presente contrato, le corresponden en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio, con la siguiente distribución:



	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 3 de 18

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE
FIDEICOMITENTE GERENTE: DESARROYA S.A.S.	11.98%
FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR: R COLLINS INMOBILIARIA S.A.S.	0.02 %
FIDEICOMITENTE APORTANTE A: MARTHA AURORA BONILLA RODRÍGUEZ	44 %
FIDEICOMITENTE APORTANTE B: ANDRÉS GOGGEL BONILLA.	44%

SEGUNDA.- OBJETO Y FINALIDAD: El contrato de encargo fiduciario tiene por objeto que la FIDUCIARIA verifique el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en la cláusula cuarta del presente contrato, que deberán ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, para efectos de permitir la entrega de los recursos dinerarios que los ENCARGANTES depositen en FIDUCREDICORP VISTA en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, a favor del patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

La finalidad del presente contrato consiste en establecer las CONDICIONES DE GIRO que deberá acreditar el FIDEICOMITENTE GERENTE para determinar la viabilidad del PROYECTO.

TERCERA. - PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ENCARGANTES AL PROYECTO:

1. Los ENCARGANTES suscribirán junto con EL FIDEICOMITENTE GERENTE y con posterior aceptación de la FIDUCIARIA, el CONTRATO DE VINCULACIÓN donde se determine: (i) las características generales de la unidad inmobiliaria del PROYECTO a adquirir; y (ii) el compromiso de abonar los recursos dinerarios que en ese CONTRATO se determinen en FIDUCREDICORP VISTA;
2. Igualmente en el CONTRATO DE VINCULACIÓN se incluirá la autorización a la FIDUCIARIA, para la transferencia de la totalidad de los recursos dinerarios existentes en FIDUCREDICORP VISTA a favor Del patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez acreditado por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE las CONDICIONES DE GIRO, para que el FIDEICOMITENTE GERENTE los destinen al desarrollo del PROYECTO; o que, en caso de no cumplimiento de dichas condiciones, se restituyan los recursos a cada ENCARGANTE.
3. Para la apertura de cada cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA y la suscripción de cada CONTRATO DE VINCULACIÓN, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR entregará al respectivo ENCARGANTE el formulario de vinculación de la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA, correspondiendo a la FIDUCIARIA adelantar las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente, de acuerdo con las normas que la regulan, estando consecuentemente sometida la vinculación del ENCARGANTE a la aceptación de la FIDUCIARIA, de acuerdo con la mencionada verificación. Efectuado lo anterior, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR procederá en forma inmediata a remitir a la FIDUCIARIA, el formulario de vinculación a FIDUCREDICORP VISTA y el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
4. La FIDUCIARIA, una vez recibidos los documentos mencionados en el numeral anterior, deberá proceder a aceptar electrónicamente el CONTRATO DE VINCULACION y a restringir inmediata e irrevocablemente el retiro de recursos de la respectiva cuenta de inversión en

	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 4 de 18

FIDUCREDICORP VISTA, hasta que el FIDEICOMITENTE GERENTE cumpla las CONDICIONES DE GIRO o, en el evento en que, cumplido el término para la acreditación de estas, el FIDEICOMITENTE GERENTE no las acredite, proceda a realizar la devolución de los recursos a los ENCARGANTES de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.

5. En el evento de **retiro o desistimiento** del PROYECTO por parte de cualquiera de los ENCARGANTES sin haberse cumplido el plazo que se señala en la cláusula cuarta de este contrato, o en caso que incurra(n) en mora superior a **sesenta (60) días** en las consignaciones en FIDUCREDICORP VISTA, en los términos previstos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, la FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE, deducirá de los recursos invertidos en la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA constituida por el ENCARGANTE, a título de pena y a favor de los FIDEICOMITENTES, incluidos sus rendimientos, el **veinte (20%)** del total de las sumas de dinero que el ENCARGANTE entregó efectivamente en la Cuenta de Inversión, recursos que se descontarán de las sumas depositadas en FIDUCREDICORP VISTA, conforme lo previsto en el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y la retención en la fuente. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que le indiquen el los FIDEICOMITENTE GERENTE, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte de los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recaudos de los recursos provenientes de los ENCARGANTES deberán efectuarse exclusivamente a través del formato establecido por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso, los FIDEICOMITENTES podrán de manera directa, o a través de terceros, recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos por fuera del presente encargo fiduciario.

CUARTA. - CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA entregará al patrimonio autónomo constituido por éstos para el desarrollo del PROYECTO, los recursos dinerarios depositados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA, junto con sus respectivos rendimientos, cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE acredite a más tardar dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, prorrogable dicho término por doce (12) meses adicionales automáticamente, si llega a ser necesario, las siguientes condiciones:

- **Condición Comercial:** La vinculación de un número de ENCARGANTES a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACION, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al 70% del valor de ventas del PROYECTO del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o, CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores de los FIDEICOMITENTES certificados por ellos, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos a FIDUCREDICORP VISTA.
- **Condición Financiera:**
 - A. Carta de aprobación de crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE



	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 5 de 18

GERENTE o del FIDEICOMISO. En caso que la carta incluya condiciones para el desembolso del crédito, la FIDUCIARIA podrá solicitarle al FIDEICOMITENTE las aclaraciones que considere pertinente. Las aclaraciones y/o solicitudes de la Fiduciaria en este punto tendrán que ser subsanadas para efectos de que la carta se entienda aceptada para efectos del cumplimiento de las condiciones de giro, o alternatively, Aporte efectivo de la totalidad de los recursos que de acuerdo con la factibilidad se tuvieran previstos para el crédito constructor al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, adjuntando certificación suscrita por representante legal, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste que al momento de acreditación de las condiciones los recursos se han aportado al FIDEICOMISO de Administración Inmobiliaria en el valor indicado dentro de la factibilidad previamente aprobada por la Fiduciaria.

- B. Aporte efectivo de la totalidad de los recursos que, de acuerdo con la factibilidad, corresponden a aportes por parte de los Fideicomitentes Aportantes o acreditación de los mismos mediante legalización en el formato indicado por la Fiduciaria que deberá diligenciarse máximo en los 30 días siguientes al aporte, en caso de tratarse de recursos para la atención de gastos preoperativos, en el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria.
 - C. se deberá entregar certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; y (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.
- **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE GERENTE, directamente o a través del tercero que autoricen para el cumplimiento de ésta condición, deberán tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, esto es, debidamente ejecutoriadas, y acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.
 - **Condición Legal:** El FIDEICOMITENTE GERENTE entregará a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad y un estudio de títulos actualizado al momento de acreditación de las condiciones, emitido por un abogado externo escogido por los FIDEICOMITENTES de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA o efectuado por un abogado contratado por una entidad financiera, respecto del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 50N-269117 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, en el que se emita concepto legal en el sentido de que el inmueble no presenta problemas que

A

[Handwritten signature]

 CREDICORP capital Fiduciaria	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 6 de 18

afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que el inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO pertenece al vehículo fiduciario constituido por los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO.

- **Condiciones adicionales:** Que, se tenga designado el Interventor y constituido del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria por parte de los Fideicomitentes y que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en el pago de la comisión fiduciaria.

Acreditado el cumplimiento de las condiciones dentro del plazo previsto en la presente cláusula, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por los ENCARGANTES al patrimonio autónomo que éste constituya con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las condiciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO: La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos al patrimonio autónomo que LOS FIDEICOMITENTES constituyan con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO; por lo tanto, su responsabilidad establecida en esta cláusula se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: En el evento en que el FIDEICOMITENTE GERENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión en FIDUCREDICORP VISTA de los ENCARGANTES, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si estos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los recursos ingresaron a FIDUCREDICORP VISTA (si los hay), previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA.

Igualmente, dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del término para acreditar las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA informará a los ENCARGANTES a la dirección electrónica registrada al momento de la vinculación acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo inicialmente establecido en el contrato, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de la penalidad.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que, en el evento de cumplirse las CONDICIONES DE GIRO, todos los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA serán de los FIDEICOMITENTES y éstos podrán disponer de ellos. En ningún caso, se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar a FIDUCREDICORP VISTA para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

A


	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 7 de 18

En el evento de no acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, los rendimientos serán a favor de los ENCARGANTES.

QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES y administrarlos con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato.
2. Invertir los recursos entregados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA con sujeción al reglamento de la misma, documento que se entregará a cada uno de los ENCARGANTES para su conocimiento y el cual se encuentra a disposición en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
3. Restringir a los ENCARGANTES el retiro de los recursos de FIDUCREDICORP VISTA, hasta la fecha en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE deba dar cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de recursos.
4. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas (CONDICIONES DE GIRO) para la transferencia o desembolso de los recursos al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con los numerales 5.2.1.4. y 5.2.3.2 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.
5. Entregar los recursos de los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, junto con sus respectivos rendimientos, previas las deducciones del caso, cuando los FIDEICOMITENTES acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato.
6. En el evento en que no se acrediten las mencionadas condiciones, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de los recursos invertidos en las FIDUCREDICORP VISTA de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato.
7. Enviar a los ENCARGANTES los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en la FIDUCREDICORP VISTA.
8. Rendir cuentas e informes a los ENCARGANTES y al FIDEICOMITENTE en los términos de la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 6 y 7 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
9. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT.
10. Llevar la contabilidad del presente contrato de encargo fiduciario de administración de conformidad con lo señalado en la ley y en la Circular Externa 30 de 2017 y demás normas que la adicionen, modifiquen o deroguen, es decir, preparando la información financiera y contable con fines de supervisión de este negocio fiduciario, de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que los FIDEICOMITENTES pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato. Es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.
11. Aceptar electrónicamente, los CONTRATOS DE VINCULACION.



	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 8 de 18

12. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

SEXTA. - OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:

1. Fijar los términos y condiciones de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
2. Dar instrucciones a cada ENCARGANTE sobre la constitución de la FIDUCREDICORP VISTA y entregar a cada uno de ellos el formulario de vinculación a la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA con la cual constituirán la misma. Sin perjuicio de lo indicado, su vinculación estará sometida a las verificaciones que le corresponde realizar a la FIDUCIARIA, de acuerdo con las normas que la regulan.
3. Remitir a la FIDUCIARIA el CONTRATO DE VINCULACIÓN debidamente suscrito por cada uno de los ENCARGANTES, junto con la constancia de vinculación de éstos a la FIDUCIARIA.
4. Cumplir con las disposiciones establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
5. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, y una copia del presente contrato de encargo fiduciario a cada uno de los ENCARGANTES al momento de la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN.
6. Realizar todas las gestiones y actividades de gerencia del PROYECTO y gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.
7. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y las actuaciones sobre los mismos; y (ii) el estado del PROYECTO y/o del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
8. Acreditar a la FIDUCIARIA el cumplimiento de los requisitos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato, en los plazos señalados.
9. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, publicidad que, en caso de ser autorizada, debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán en las normas que regulan la materia.
10. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente para el control y prevención de lavado de activos.
11. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
12. Una vez recibidos los recursos entregados por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, destinarlos exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.

	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 9 de 18

13. Pagar la comisión fiduciaria establecida en este contrato y entregar a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para cubrir los demás gastos generados con ocasión del presente contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.
14. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato y los informes a los ENCARGANTES. En todo momento la información suministrada por los FIDEICOMITENTES debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

SÉPTIMA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Exigir al FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
3. Renunciar a la administración del encargo fiduciario por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

OCTAVA. - DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Corresponden a los enunciados a lo largo de este contrato y los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO. - En razón a que los FIDEICOMITENTES son BENEFICIARIOS del presente contrato, le corresponden en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio, con la distribución indicada en la cláusula primera

NOVENA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES: Son derechos y obligaciones de los ENCARGANTES, los siguientes:

9.1 Derechos: Son derechos de los ENCARGANTES:

- 9.1.1. Los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato dado su carácter irrevocable.
- 9.1.2. Igualmente serán derechos de los ENCARGANTES, cuando sean BENEFICIARIOS del contrato en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO por parte de los FIDEICOMITENTES, las establecidas en el artículo 1235 del Código de Comercio.

9.2 Obligaciones: Son obligaciones de los ENCARGANTES, las siguientes:

- 9.2.1 Conferir en el Contrato de Vinculación, mandato con representación a la FIDUCIARIA para que por cuenta y a nombre del ENCARGANTE, constituya la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA con los recursos convenidos con los FIDEICOMITENTES para la separación de unidad(es) inmobiliaria(s) del proyecto inmobiliario respectivo, para la liquidación de la inversión en los casos acá contemplados en armonía con el Contrato de Vinculación y para transferir los recursos de la inversión, junto con sus rendimientos, al BENEFICIARIO indicado en la cláusula primera del presente contrato, previa deducción del GMF, retenciones e impuestos a que hubiere lugar de conformidad con la legislación vigente.



	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 10 de 18

9.2.2 Consignar las sumas de dinero señaladas en el anexo No. 1 del Contrato de Vinculación en las fechas y forma allí señaladas a favor de FIDUCREDICORP VISTA y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada en el Anexo No. 1.

9.2.3 Pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo No. 1 del Contrato de Vinculación, liquidados sobre el valor de la cuota u cuotas no aportadas, los cuales incrementarán su inversión. Estos intereses de mora serán liquidados por LOS FIDEICOMITENTES. Dichas sumas de dinero correspondientes a intereses de mora serán transferidas a los FIDEICOMITENTE si se llegaren a cumplir o no las CONDICIONES DE GIRO.

9.2.4 Entregar a la FIDUCIARIA el formulario de vinculación del cliente a ésta junto con todos sus anexos debidamente diligenciados y actualizarlo anualmente.

9.2.5 Suministrar a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones y prestar toda su colaboración para la realización de los fines del presente contrato.

9.2.6 Informar por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cambios en su domicilio, dirección, datos de contacto, información general que haya consignado en la información reportada a la FIDUCIARIA.

9.2.7 Cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas del Contrato de Vinculación. DECIMA. - DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto y será irrevocable por parte de los FIDEICOMITENTES hasta tanto existan ENCARGANTES vinculados.

DÉCIMA PRIMERA. COMISIÓN FIDUCIARIA: La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo de los FIDEICOMITENTES:

1. Por la estructuración del presente contrato, un millón de pesos (\$ 1.000.000), pagaderos a la suscripción del presente contrato.
2. Una comisión de administración equivalente a dos salarios mínimos (2 SMLMV), pagadera por mes o fracción desde la suscripción del presente contrato hasta su liquidación.
3. Una suma equivalente a un salario mínimo (1 SMLMV), por cada documento legal que debe suscribir la FIDUCIARIA como administrador del ENCARGO FIDUCIARIO.
4. Una comisión por terminación anticipada equivalente a [tres (3) meses de comisión.
5. Por la inversión de los recursos recibidos en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA se cobrará la comisión establecida en el Reglamento de dicho Fondo, el cual los FIDEICOMITENTES manifiesta conocer y aceptar y que se encuentra a su disposición en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
6. Comisión por Tarjetas de recaudo adicionales tres mil quinientos pesos (3.500) más IVA

	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 11 de 18

PARÁGRAFO PRIMERO. Las presentes comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo de los FIDEICOMITENTES. Las sumas que no se expresen en SMLMV se aumentarán anualmente con el IPC.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estas comisiones no incluyen los gastos en que incurra la FIDUCIARIA para el desarrollo y cumplimiento de este contrato, los cuales serán pagados directamente por los FIDEICOMITENTES en la forma expresada en la cláusula de gastos del presente contrato.

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

PARÁGRAFO CUARTA: Con la suscripción de este contrato el FIDEICOMITENTE GERENTE autoriza expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en el evento de existir gastos y costos pendientes de pago incluyendo la remuneración de la FIDUCIARIA, descuente estas sumas de dinero del primer desembolso de recursos que se haga al momento de cumplir CONDICIONES DE GIRO, sin necesidad de que exista instrucción diferente a la impartida en esta cláusula.

DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS: Serán gastos a cargo de los FIDEICOMITENTES, conceptos tales como: todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato, los gastos de estudio de títulos, de impuestos y demás fiscales, gravámenes y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato así como las comisiones fiduciarias que se causen en desarrollo del mismo, los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses del encargo fiduciario, así como las tasas, contribuciones, impuesto a las transacciones financieras y costos bancarios derivados del desarrollo del negocio fiduciario tales como traslados de fondos, remesas, costo del recaudo, giros, entre otros.

De igual manera aquellos correspondientes a Revisoría Fiscal, en el evento que se requiera de su firma o dictamen, con destino al FIDEICOMITENTE o a la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier otra entidad de vigilancia y control que lo requiera o por exigencias de la revisoría fiscal de la FIDUCIARIA.

Los FIDEICOMITENTES se obligan a suministrar a la FIDUCIARIA los correspondientes recursos para la atención de estos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta se los solicite. LOS FIDEICOMITENTES igualmente autorizan a la FIDUCIARIA a descontar todos los costos y gastos que estén pendientes de los recursos administrados una vez se hayan acreditado las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA TERCERA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, por lo que ésta responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada del presente contrato.

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita exclusivamente al adelanto de las gestiones que expresamente se prevén en este contrato y no comprende ninguna responsabilidad relacionada

	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 12 de 18

con: (i) el desarrollo, ejecución, terminación, venta, aprobación o ejecución del presupuesto de obra del PROYECTO; (ii) El éxito o fracaso del PROYECTO, ni por la entrega real y efectiva de las unidades inmobiliarias a los ENCARGANTES, en el entendido que todas estas responsabilidades son de incumbencia única y exclusiva de los FIDEICOMITENTES y ni por (iii) el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO porque su cumplimiento es de responsabilidad exclusivo de los FIDEICOMITENTES.

DÉCIMA CUARTA. - CESIÓN: Los FIDEICOMITENTES no podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, sin la previa aceptación escrita de la otra parte y de los ENCARGANTES.

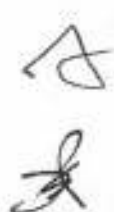
Toda cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión sin que haya necesidad de motivar su decisión. En dicho documento deberá constar como mínimo el nombre, identificación, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y acepta el contrato de encargo fiduciario, el estado de este, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.

La FIDUCIARIA se reserva el derecho de objetar la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. En todo caso, quien pretenda reemplazar la posición contractual deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente 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.

DÉCIMA QUINTA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser modificado por las partes que en él intervienen. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación a las CONDICIONES DE GIRO, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice LOS FIDEICOMITENTES a LOS ENCARGANTES por correo certificado a la dirección registrada en los CONTRATOS DE VINCULACION. Una vez notificados, LOS ENCARGANTES contarán con un término de **QUINCE (15) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de LOS FIDEICOMITENTES presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.

DÉCIMA SEXTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por no acreditar el FIDEICOMITENTE GERENTE el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por mutuo acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.



	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 13 de 18

5. Cuando la información suministrada por los FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
6. Por solicitud unilateral de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en presente contrato.
7. Por incumplimiento por parte de los FIDEICOMITENTES en el pago de la remuneración fiduciaria.
8. Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: TERMINACIÓN UNILATERAL. La FIDUCIARIA podrá, unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias que, a juicio de ésta, impidan o no le permitan desarrollar la labor encomendada; como cuando los FIDEICOMITENTES se niegue a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento contractual mediante comunicación dirigida por correo certificado a la última dirección registrada de los FIDEICOMITENTES, o como cuando los FIDEICOMITENTES, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados llegaren a ser incluido en las listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por la autoridad competente nacional y extranjera, o como cuando los FIDEICOMITENTES llegará a ser condenado por parte de las autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o lleguen a ser condenados o extraditados por parte de autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica o cuando las operaciones que realicen en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La terminación del contrato por no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, no se considerará incumplimiento, por lo tanto, no generará indemnización de perjuicios a favor o en contra de alguna de las demás partes vinculadas a este contrato.

DÉCIMA SEPTIMA. - PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO:

1. La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan costos ni gastos pendientes de ser atendidos con cargo a los recursos del encargo. En el evento que existan costos y gastos pendientes de ser atendidos, la FIDUCIARIA procederá a cancelarlos hasta concurrencia de los recursos existentes en el FIDEICOMISO.
2. Surtidos los trámites antes mencionados, LA FIDUCIARIA remitirá a los FIDEICOMITENTES comunicación final en la cual le informará la situación del presente encargo y que, en ejecución de las instrucciones dadas por los FIDEICOMITENTES en el presente contrato, el mismo se



	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 14 de 18

encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO: NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES. En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, 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 LA FIDUCIARIA, se procederá con respecto a las personas flocalizables, de la siguiente manera: Si existieren recursos líquidos que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE, éste desde ya, mediante el presente contrato, autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES, constituya con dichos recursos una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del encargo fiduciario.

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

FIDEICOMITENTE GERENTE

Dirección: Carrera 19 # 85-73
 Correo Electrónico: isierra@desarroya.co
 Teléfono: 315-8255777

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR

Dirección: Carrera 15 No. 93-60 Local 223
 Teléfono: 313-8010516
 Correo electrónico: prodriguez@robertocollins.com.co

FIDEICOMITENTE APORTANTE A

Dirección: Carrera 68D # 15 -26
 Correo Electrónico: goggelon@hotmail.com
 Teléfono: 316-5299810

FIDEICOMITENTE APORTANTE B

Dirección: Carrera 68D # 15 -26
 Correo Electrónico: goggelon@hotmail.com
 Teléfono: 316-5299810

	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 15 de 18

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 34 No 6 – 61 Piso 3 de Bogotá D.C.

Correo Electrónico: spalomino@credicorpcapital.com

Teléfono: 3394400

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

DÉCIMA NOVENA. - ANEXOS DEL CONTRATO:

- Certificado de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA.
- Certificado de Existencia y Representación Legal de los FIDEICOMITENTES GERENTE
- Certificado de Existencia y Representación Legal de los FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR
- Cédula de Ciudadanía del FIDEICOMITENTE APORTANTE A
- Cédula de Ciudadanía de la FIDEICOMITENTE APORTANTE B
- Los demás documentos previstos en el presente contrato.

VIGESIMA. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS. - Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA, en caso de que aplique, cuenta con sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, sistemas de administración de riesgos (SARLAFT) y Operacional.

VIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTOS DE INTERÉS: En los términos del numeral 2.2.5 de la Parte II, Título II, Capítulo I, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.

VIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato prestará mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

VIGÉSIMA TERCERA. DISPOSICIONES CONTRA EL FRAUDE, ANTICORRUPCIÓN Y PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: Es política de la FIDUCIARIA contratar con contrapartes que cumplan con las leyes, reglamentos y requisitos administrativos aplicables a los negocios desarrollados tanto en Colombia como en otras jurisdicciones en las que opera. Por tal razón, LA FIDUCIARIA exige que sus contrapartes (incluyendo directivos, empleados, contratistas, clientes y asesores) observen, además de las leyes, reglamentos y requisitos indicados, los más altos niveles éticos, tanto durante la etapa precontractual, como en las etapas de suscripción y ejecución del Contrato. Por lo tanto:



	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 16 de 18

a) Los FIDEICOMITENTES están obligados a no participar en actos de corrupción y/o soborno que puedan involucrar a LA FIDUCIARIA o que puedan ser considerados que brindan un beneficio ilegítimo a LA FIDUCIARIA.

b) Los FIDEICOMITENTES están obligados a evitar influir en la decisión de funcionarios públicos a través del otorgamiento de beneficios personales con el propósito de obtener algún beneficio a nombre o a favor de LA FIDUCIARIA.

c) Los FIDEICOMITENTES están obligados a no realizar pagos de facilitación por encargo o cuyo beneficio sea a favor de LA FIDUCIARIA.

d) Los FIDEICOMITENTES están obligados a no otorgar beneficios personales a funcionarios de otras entidades privadas con quienes sea necesario tratar en representación de LA FIDUCIARIA si se tiene evidencia o sospecha que las decisiones de dicho funcionario obedecen a algún beneficio personal distinto al beneficio de la entidad que representa.

e) Los FIDEICOMITENTES están obligados a informar cualquier conducta desleal o propuesta por parte de algún colaborador de LA FIDUCIARIA que no se encuentre alineado a la presente política.

f) Los FIDEICOMITENTES aseguran no tener entre sus representantes a un funcionario público ni relacionados con alguno; en caso se encuentre en alguno de estos casos, deberá informarlo a la unidad de Cumplimiento.

g) Los FIDEICOMITENTES aceptan que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política Anti-Corrupción, se podrá rescindir el Contrato unilateralmente.

h) Los FIDEICOMITENTES aceptan que en caso realice algo en contra de lo dispuesto en la política contra la corrupción y soborno y generen reclamos, denuncias, pérdidas o daños producto de su actuación, éste deberá indemnizar a Credicorp Capital.

i) Los FIDEICOMITENTES tomarán las medidas adecuadas para informar al personal interesado respecto a las condiciones de esta cláusula.

j) LOS FIDEICOMITENTES declaran que los recursos y/o bienes de las personas jurídicas que representan, así como los de sus socios o accionistas y miembros de junta directiva, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, de actividades de dinero provenientes de estas o de actividades relacionadas con el financiamiento del terrorismo.

VIGÉSIMA CUARTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Por medio del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES manifiesta que ha sido informado que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiento y autorizo de manera previa, expresa e inequívoca que mis datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados, transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados,) conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 17 de 18

S.A, que declaro conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos

Como titular de sus datos personales, LOS FIDEICOMITENTES podrá ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mi información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de mis datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre mis datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: servicioalcliente@credicorpcapital.com o la línea gratuita nacional 018000-126-660 (para clientes y proveedores).

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

VIGÉSIMA QUINTA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Para constancia se firma el presente contrato, a los 16 días del mes de julio de 2023, en cinco (5) ejemplares del mismo tenor literal.

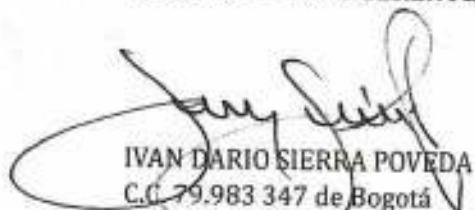
LA FIDUCIARIA,



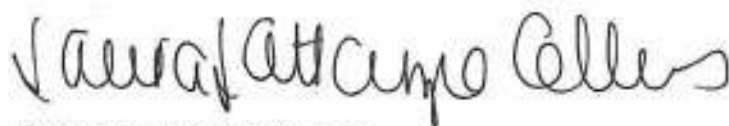
DOLLY LOPEZ PAENCIA
C.C No. 51.823.243
Representante Legal
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
Ldiaz

	EF CIANI RESERVADO	VERSIÓN FINAL
		Página 18 de 18

FIDEICOMITENTE GERENTE


IVAN DARIO SIERRA POVEDA
 C.C. 79.983.347 de Bogotá
 DESARROYO S.A.S.
 Representante Legal

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR


LAURA LATTANZIO COLLINS
 C.C. 53.053.057
 R COLLINS INMOBILIARIA S.A.S.
 Representante Legal

FIDEICOMITENTE APORTANTE A


MARTHA AURORA BONILLA
 C.C. 41.688.664 de Bogotá

FIDEICOMITENTE APORTANTE B


ANDRES GOOGEL
 C.C. 80.757.478 de Bogotá

22

 Credicorp Capital / Fiduciaria	OTROSI No. 2 EF CIANI RESERVADO	Página 1 de 3
		VERSIÓN

OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO CIANI RESERVADO

Entre los suscritos, de una parte:

- (i) **FIDEICOMITENTE GERENTE: DESARROYA S.A.S** identificada con NIT. 901.482.338 - 1 sociedad constituida mediante Acta del 2 de octubre de 2020 , inscrita en la Cámara de Comercio bajo el número 02668311, que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente documento como anexo.
- (ii) **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR: R COLLINS INMOBILIARIA S.A.S.** identificada con NIT. 900.327.681-5 sociedad constituida mediante documento privado de accionistas del 30 de noviembre de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio, bajo el número 01345750, que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente documento como anexo.
- (iii) **FIDEICOMITENTE APORTANTE A: MARTHA AURORA BONILLA RODRIGUEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 41.688.644.
- (iv) **FIDEICOMITENTE APORTANTE B: ANDRES GONGGEL BONILLA** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.757.478.

Quienes para el presente acto se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**.

- (v) Y de otra parte, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT 900.520.484-7, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**.

LOS FIDEICOMITENTES y la **FIDUCIARIA** en adelante y para todos los efectos se denominarán colectivamente como las **PARTES** e individualmente considerados cada uno de ellos como la **PARTE**.

Las **PARTES** manifestaron que celebran mediante el presente documento el **OTROSI NO. 2 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO CIANI RESERVADO** (tal y como dichos términos se definen más adelante), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que, mediante documento privado de fecha 18 julio de 2023, las **PARTES** celebraron un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO CIANI**

A



 Credicorp Capital / Fiduciaria	OTROSI No. 2 EF CIANI RESERVADO	Página 2 de 3
		VERSIÓN

RESERVADO cuyo objeto es: "[...]LA FIDUCIARIA verifique el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** previstas en la cláusula cuarta del presente contrato, que deberán ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, para efectos de permitir la entrega de los recursos dinerarios que los ENCARGANTES depositen en FIDUCREDICORP VISTA en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, a favor del patrimonio autónomo que este constituya para el desarrollo del PROYECTO [...]"

SEGUNDA: El 26 de julio de 2026, se suscribió entre LAS PARTES un **Otrosí No. 1** al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO CIANI RESERVADO** cuya finalidad fue modificar la consideración primera relacionado con descripción del proyecto.

TERCERA: Que, **LOS FIDEICOMITENTES** mediante correo electrónico de fecha 4 de junio de dos mil veinticinco (2025) le solicitaron a la **FIDUCIARIA** modificar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO CIANI RESERVADO** con la finalidad de modificar a 21 unidades la descripción del PROYECTO, en los términos que se indican más adelante.

CUARTA: Que, la cláusula décima quinta del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO CIANI RESERVADO** con la finalidad de ajustar la descripción del PROYECTO, en los términos que se indican establece que el mismo podrá ser modificado de común acuerdo entre **LAS PARTES** por documento privado, sin perjuicio de que, si las modificaciones a realizar implican variación en las **CONDICIONES DE GIRO**, se requerirá previa anuencia escrita de estos.

QUINTA: Que, las modificaciones que se realizan al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO CIANI RESERVADO** con la finalidad de modificar la descripción del PROYECTO, en los términos que se indican mediante el presente otrosí no implican variación en las **CONDICIONES DE GIRO**.

Que, de conformidad con las anteriores consideraciones, **LAS PARTES** establecen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. – Las PARTES de común acuerdo modifican la consideración primera del Contrato de Encargo Fiduciario, en la cual quedara en el siguiente tenor:

"[...] 1. Que los FIDEICOMITENTES planean desarrollar a través del presente Encargo, la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado CIANI RESERVADO ubicado en la Carrera 78 No. 127 D-08 compuesto por veinte (20) apartamentos residenciales (en adelante el PROYECTO) [...]"

SEGUNDA. – RATIFICACIÓN: Con la firma del presente documento, las partes ratifican las estipulaciones contenidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración que no son modificadas mediante el presente documento, en todo lo que no resulte contrario a lo aquí establecido, así como la totalidad de las actuaciones adelantadas por **LAS PARTES**, desde su celebración hasta la fecha de suscripción del presente otrosí.

A

[Firma]

 Credicorp Capital / Fiduciaria	OTROSI No. 2 EF CIANI RESERVADO	Página 3 de 3
		VERSIÓN

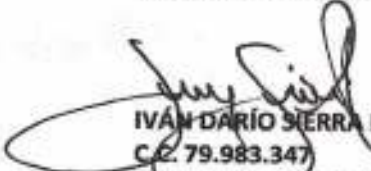
CUARTA. – PERFECCIONAMIENTO: El presente Otrósi No. 02 se entenderá perfeccionado con la firma de **LAS PARTES**.

En constancia de aceptación se suscribe el presente Contrato el once (11) de junio de dos mil veinticinco (2.025).

LA FIDUCIARIA,

SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ
 Representante Legal Suplente
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
 E: AHL – DJ

FIDEICOMITENTE GERENTE:


IVAN DARIO SIERRA POVEDA
 C.C. 79.983.347
 Representante Legal
DESARROYA S.A.S

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR:


LAURA LATTANZIO COLLINS
 C.C. 53.053.057
 Representante Legal
R COLLINS INMOBILIARIA S.A.S.

FIDEICOMITENTE APORTANTE A:


MARTHA AURORA BONILLA RODRIGUEZ
 C.C. No. 41.688.644.

FIDEICOMITENTE APORTANTE B:


ANDRES BOGDEL BONILLA
 C.C. No. 80.757.478.

**DECLARACION EXPRESA DE CONOCIMIENTO Y ACEPTACION DE LOS RIESGOS
ASOCIADOS AL CONTRATO FIDUCIARIO QUE SE CELEBRA CON CREDICORP
CAPITAL FIDUCIARIA S.A. DEL FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO**

En desarrollo del deber de información y del deber de previsión que las fiduciarias deben cumplir al momento de la estructuración y celebración de negocios fiduciarios, declaramos expresamente que hemos sido informados por la Fiduciaria, en forma previa a la suscripción del presente contrato, sobre los riesgos inherentes del negocio fiduciario, y en especial los incluidos en el Cuadro de Riesgos, que se incluye como anexo.

Estos Riesgos fueron revisado conjuntamente entre las partes firmantes del presente documento, e identifica (i) las limitaciones técnicas o de cualquier otra índole así como las dificultades o imprevistos que pudieran presentarse durante la ejecución del contrato, y sus implicaciones en el cumplimiento de la finalidad, y (ii) los mitigantes que permitan la administración de dichos riesgos y reducir los posibles impactos de su ocurrencia. Esta identificación se hace de manera enunciativa no taxativa, en consideración a que los riesgos no son estáticos, ya que durante la ejecución del contrato se pueden presentar modificaciones o afectaciones tanto internas (provenientes de las partes contratantes) como externas al negocio que pueden conllevar otros riesgos diferentes a los aquí previstos.

- Puede existir cambios económicos que afecten los costos o la financiación del PROYECTO. Para tales efectos, previo a la acreditación CONDICIONES DE GIRO o para efectos de aprobar prórroga a los plazos establecidos, se revisa la prefactibilidad del PROYECTO actualizada, comparándola con la prefactibilidad inicial, confirmando la viabilidad financiera del PROYECTO.
- Incremento en el plazo de construcción afectando las fechas de escrituración y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Para tales efectos, se realizará un monitoreo a los informes presentados por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el INTERVENTOR.
- Puede existir cambios en la normatividad que exija otras licencias o permisos para el desarrollo del PROYECTO.
- Desvío de recursos para otros proyectos o gastos diferentes por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
- Existe el riesgo de que el FIDEICOMITENTE GERENTE recaude directamente recursos de los ENCARGANTES/ BENEFICIARIOS DE ÁREA. Sin perjuicio de lo anterior, el FIDEICOMITENTE GERENTE conoce y acepta con la firma del presente contrato la prohibición normativa y la establecida en el presente contrato, en cuando a no poder recaudar recursos de los terceros BENEFICIARIOS DE ÁREA, ya sea directamente o a través de sus agentes o representantes.
- Demoras en el desembolso del crédito constructor por parte del ACREEDOR FINANCIERO. En el evento en que esta demora afecte los plazos establecidos, se notificará a los ENCARGANTES/ BENEFICIARIOS DE ÁREA de tal hecho para su conocimiento.
- Impago del crédito constructor por insuficiencia de recursos en el FIDEICOMISO. Se deja constancia que el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar los pagos respectivos, y en todo caso conoce que, ante la suficiencia de recursos la FIDUCIARIA no atenderá la obligación con recursos propios.
- En caso de contradicción en las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA se abstendrá de ejecutar cualquiera de ellas hasta que no haya consenso, en el mismo sentido, de todos los FIDEICOMITENTES. Frente a este evento, LOS FIDEICOMITENTES aceptan que se estará ante una imposibilidad para tomar decisiones en desarrollo del FIDEICOMISO y asumirán las consecuencias que


**Credicorp
Capital**
Fiduciaria

81

ello implique. Igualmente aceptan que la FIDUCIARIA no podrá decidir por cuenta de ellos.

- El Fideicomitente Aportante A NO podrá disponer del inmueble, toda vez que la destinación exclusiva e irrevocable del mismo es la relacionada con el desarrollo del proyecto. Por lo tanto, por ningún motivo podrá solicitar la restitución del bien transferido y con la firma del contrato de fiducia, declara conoce y acepta que por ningún motivo se podrá oponer a la escrituración de las unidades inmobiliarias en favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones que tengan los Fideicomitentes, entre ellos, en virtud del negocio jurídico subyacente celebrado entre ellos
- Los fideicomitentes se obligan a entregar a la fiduciaria, previo a la transferencia del inmueble al fideicomiso, un estudio de títulos realizado por un abogado autorizado por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, el cual deberá incluir un concepto favorable y el certificado de verificación en listas. Este requisito es indispensable para garantizar que el inmueble cumple con las normativas y políticas establecidas.
- En caso de que los FIDEICOMITENTES no transfieran el inmueble al FIDEICOMISO dentro de los plazos acordados en el presente contrato de fiducia, la fiduciaria queda facultada para terminar el contrato de manera unilateral, sin requerir autorización previa de los FIDEICOMITENTE. Esta medida asegura el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Si la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos registra de manera incorrecta la transferencia de los inmuebles en el folio de matrícula inmobiliaria, EL FIDEICOMITENTE GERENTE, deberán remitir a la fiduciaria el folio corregido en un plazo máximo de 30 días, en el cual se evidencie el registro correcto del inmueble. En caso de errores en el registro, EL FIDEICOMITENTE GERENTE asume la responsabilidad de realizar las correcciones necesarias para garantizar la precisión de la información.
- LOS FIDEICOMITENTES conocen y aceptan que cualquier reclamación relacionada con el diseño, construcción, acabados, áreas privadas, zonas comunes o la entrega de los Locales resultantes de la constitución del reglamento de propiedad horizontal, será de su exclusiva responsabilidad en su calidad de vendedor. En consecuencia, dichas reclamaciones no serán oponibles al FIDEICOMISO ni a la sociedad fiduciaria, ya que LOS FIDEICOMITENTES desarrollaron la construcción por su cuenta y riesgo, asumiendo íntegramente las obligaciones y consecuencias derivadas de la misma.
- Los Fideicomitentes Aportantes declaran que conocen y aceptan los riesgos inherentes a su participación en el proyecto inmobiliario constituido mediante el presente Fideicomiso, incluyendo, sin limitarse a, la posibilidad de que el proyecto arroje utilidades.

En consideración a lo anterior, las partes del contrato declaran con la suscripción del presente documento que realizarán un monitoreo constante a los riesgos asociados al negocio y establecerán los mitigantes conjuntamente.

En señal de conocimiento y aceptación, se suscribe la presente declaración en la ciudad de Bogotá a los cuatro días del mes de julio de dos mil veinticinco (2025).

LA FIDUCIARIA

DOLLY LOPEZ PALENCIA
Representante Legal

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,
NIT. 900.520.484-7

FIDEICOMITENTE GERENTE

IVÁN DARÍO SIERRA POVEDA
Representante Legal

DESARROYA SAS
NIT. 901.482.338-1



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

82

FIDEICOMITENTE APORTANTE A

Martita Bonilla

MARTHA AURORA BONILLA RODRÍGUEZ

FIDEICOMITENTE APORTANTE B

Andrés Goggel Bonilla

ANDRÉS GOGGEL BONILLA

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Daniel Orlando Dano

DANIEL ORLANDO DANO

Representante Legal

CANOSPINA SAS

NIT. 900.538.629-7

**FIDEICOMITENTES
ARQUITECTOS**

DISEÑADORES Y

Carlos Eduardo Balen Urrutia

CARLOS EDUARDO BALEN URRUTIA

C.C. No. 80.449.439

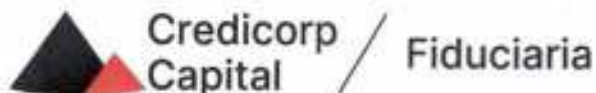
Pedro Aparicio Llorente

PEDRO APARICIO LLORENTE

Representante Legal

APLO S.A.S.

NIT. 901.591.600-2



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FAI CIANI RESERVADO**

Entre los suscritos:

DESARROYA S.A.S., con NIT. **901.482.338-1**, constituida por documento privado otorgado en Bogotá el 2 de octubre del año 2020, lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien comparece a través de **IVÁN DARÍO SIERRA POVEDA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.983.347 en calidad de representante legal; quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**.

CANOSPINA S.A.S., con NIT. **900.538.629-7**, constituida por documento privado otorgado en Bogotá el 2 de octubre del año 2020, lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien comparece a través de **DANIEL ORLANDO CANO MANCIPE**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.778.005 en calidad de representante legal; quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

APLO S.A.S., con NIT. **901.591.600-2** constituida el 05 de mayo del 2022, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá el 05 de mayo de 2022, con el No. 02835824 del Libro IX, quien comparece a través de **PEDRO APARICIO LLORENTE**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.020.720.554 de Bogotá, en calidad de representante legal y **CARLOS EDUARDO BALEN URRUTIA** mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.449.439 de Bogotá, quien actúa en nombre propio y quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominarán **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y ARQUITECTO**.

MARTHA AURORA BONILLA RODRÍGUEZ, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 41.688.664, quien actual en nombre propio y quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE A**.

ANDRÉS GOGGEL BONILLA, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.757.478, quien actual en nombre propio y quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE B**.

Y de otra parte,

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT 900.520.484-7 entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**.



Las PARTES convenimos celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** (el "**CONTRATO DE FIDUCIA**"), que se registrará por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- I. Que, LOS FIDEICOMITENTES planean desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda en Bogotá, realizando el **FIDEICOMITENTE GERENTE** las gestiones derivadas de la gerencia del proyecto, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutará labores de construcción, y las sociedades **FIDEICOMITENTES DISEÑADORES Y ARQUITECTOS** ejecutarán las labores de diseño arquitectónico, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE A** realizará el aporte del LOTE y recursos, tanto en la fase preoperativa, como en la fase operativa o de construcción, para el desarrollo del proyecto y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE B** aportará los recursos necesarios, tanto en la fase preoperativa, como en la fase operativa o de construcción, para el desarrollo del proyecto.
- II. Que el objeto de dicho contrato consiste en recibir la titularidad jurídica del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N. 50N- 269117 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona norte, y permitir que sobre el mismo se adelante por LOS FIDEICOMITENTES un proyecto de vivienda.
- III. Que por otro lado, mediante documento privado del 18 de julio de 2023, se celebró entre la sociedad DESARROYA S.A.S como FIDEICOMITENTE GERENTE, R COLLINS INMOBILIARIA S.A.S. como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, MARTHA AURORA BONILLA RODRIGUEZ como FIDEICOMITENTE APORTANTE A Y ANDRES GOGGEL BONILLA como FIDEICOMITENTE B y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A como FIDUCIARIA un contrato de encargo fiduciario denominado EF CIANI RESERVADO, el cual tiene por objeto que la Fiduciaria reciba y administre los recursos que aporten los diferentes sujetos que se vinculen a las unidades del proyecto inmobiliario en calidad de ENCARGANTES, con la finalidad de que su utilización sea restringida hasta tanto el FIDEICOMITENTE GERENTE acredite ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ocurrido lo cual, la FIDUCIARIA procederá a levantar la restricción existente sobre dichos RECURSOS, y los transferirá al patrimonio autónomo constituido para el efecto.
- IV. Que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, comparecerá junto con EL FIDEICOMITENTE GERENTE a suscribir las escrituras públicas que den cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa que suscriban EL FIDEICOMITENTE GERENTE con los adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del PROYECTO. Se aclara que EL FIDEICOMISO por instrucción de EL FIDEICOMITENTE GERENTE transferirá los inmuebles a los adquirentes a título de compraventa, pero con la suscripción del presente contrato queda claro que las obligaciones que surgen para el EL FIDEICOMITENTE GERENTE y para el vendedor, estarán radicadas de manera exclusiva en cabeza de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, dentro de las cuales se

encuentran responder por el saneamiento de lo vendido; lo anterior, por ser éste el único responsable del desarrollo del PROYECTO.

- V. Que en el evento de presentarse alguna reclamación por un tercero que alegare algún derecho relacionado con el PROYECTO, bajo ninguna circunstancia el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA responderá frente al tercero; si la reclamación fuere presentada directamente contra EL FIDEICOMISO o contra LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a salir en defensa de LA FIDUCIARIA asumiendo todos los gastos y costos que esto pueda ocasionar.
- VI. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Capítulo I del Título II de la Parte II, es deber de la FIDUCIARIA realizar la evaluación y verificación, de los aspectos contenidos en el subnumeral 5.2.1., dependiendo de la FASE contractual en la que se encuentre el PROYECTO.
- VII. Que durante la etapa precontractual LOS FIDEICOMITENTES fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución, en especial lo contemplado en la cláusula vigesimocuarta siguiente.
- VIII. Que, en atención a lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia mercantil que se registrará por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

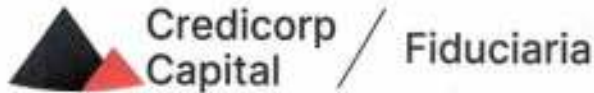
CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIO:** Son los mismos FIDEICOMITENTES en los términos que señala la cláusula tercera del presente contrato.
2. **BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Serán los terceros que, mediante la celebración del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN al FIDEICOMISO, el aporte al mismo de los recursos establecidos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el respectivo CONTRATO VINCULACIÓN, adquieran dicha calidad respecto a una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS en el PROYECTO.
3. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Hace referencia a los RECURSOS, el INMUEBLE, las mejoras que LOS FIDEICOMITENTES realicen y reporten sobre el INMUEBLE y los demás que por cualquier concepto llegue a transferir LOS FIDEICOMITENTES.
4. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el documento suscrito por los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, en calidad de ENCARGANTES para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectiva Fiduciedicorp Vista administrado por la

FIDUCIARIA (en adelante el "FIC") y una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO sean giradas al presente FIDEICOMISO y a su vez al FIDEICOMITENTE GERENTE en virtud de las ordenes de giro en los términos del procedimiento señalados más adelante.

5. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos establecidos en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE, FIDEICOMITENTE COMERCIALIZACIÓN Y FIDEICOMITENTE APORTANTE A, FIDEICOMITENTE APORTANTE B y LA FIDUCIARIA con la finalidad de llevar a cabo al ETAPA PREVIA del PROYECTO. Una vez se alcancen las CONDICIONES DE GIRO según lo establecido en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS los RECURSOS serán girados a favor del FIDEICOMISO del PROYECTO.
6. **DOCUMENTO DE VINCULACIÓN:** Es el documento que al momento de la firma del CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO suscribirán EL FIDEICOMITENTE GERENTE y los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO, donde se dé a conocer a estos terceros las características del PROYECTO a la cual se vinculan, se haga referencia al precio, la identificación y características de las unidades que pretenden adquirir. Ejemplo de estos documentos son carta de separación, opción, oferta de compra o venta, entre otros.
7. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Es EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tiene la calidad de "y Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016.
8. **ENCARGANTES:** Son los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, quienes en la FASE PREVIA suscribirán el correspondiente DOCUMENTO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que se obligan a pagar en el FIC y cumplidas las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO, suscribirán las correspondientes Contratos de Vinculación con EL FIDEICOMITENTE GERENTE.
9. **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Se refiere por este al contrato de encargo fiduciario suscrito entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y la FIDUCIARIA constitutivo del EF CIANI RESERVADO, mediante el cual el FIDEICOMITENTE GERENTE adelantará la FASE PREVIA de del PROYECTO de forma independiente, con el propósito de que los ENCARGANTES transfieran los RECURSOS fijados en cada plan de pagos y los mismos sean girados al FIDEICOMISO una vez se acrediten las CONDICIONES DE GIRO pactadas.
10. **FASES:** Se entenderán por tales de manera conjunta la FASE PREVIA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE LIQUIDACIÓN.
11. **FASE PREVIA:** Es la fase a través de la cual EL FIDEICOMITENTE GERENTE realizará los estudios y gestiones previas al desarrollo del PROYECTO y a la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO que permitan iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
12. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la fase a través de la cual se realizará la construcción del PROYECTO de forma independiente por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO, y la posterior transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA. Iniciará desde el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO del proyecto, según lo fijado en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS del PROYECTO.
13. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Es la fase a través de la cual se realizarán todos los actos tendientes para la liquidación del FIDEICOMISO en los términos de la cláusula trigésimo-primera del presente contrato

- 14. FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo que se constituye por el presente, y por tanto, se denominará a partir de la fecha, **FAI CIANI RESERVADO**, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a LOS FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
- 15. INMUEBLE(S):** Es el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-269117 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona norte, que será transferido al FIDEICOMISO, por cuenta del FIDEICOMITENTE APORTANTE A de conformidad con las consideraciones del presente contrato, sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.
- 16. INTERVENTOR:** Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo la vigilancia, control, seguimiento técnico y administrativo del PROYECTO.
- 17. MEJORAS:** Se entenderán por tales, las construcciones/ obras que realice EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sobre el INMUEBLE, las cuales se registrarán de acuerdo con la información remitida por EL FIDEICOMITENTE GERENTE a la FIDUCIARIA en los términos del presente contrato.
- 18. ORDENANTE:** Será la sociedad **DESARROYA S.A.S.**
- 19. PROYECTO:** Se refiere por éste, al Proyecto denominado **CIANI RESERVADO**, el cual estará compuesto por UNA (1) ETAPA de **VEINTE (20) apartamentos**.
EL FIDEICOMITENTE GERENTE podrá adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los ENCARGANTES/ BENEFICIARIOS DE ÁREA, pero sí con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o debido a situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
- 20. BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Serán las personas naturales o jurídicas que mediante la celebración del respectivo documento de vinculación al FIDEICOMISO, el aporte al mismo de los recursos establecidos por EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato, adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en los respectivos contratos de vinculación al FIDEICOMISO.
- 21. RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos líquidos que ingresen al FIDEICOMISO a saber: **(i)** Los recursos líquidos que aporten los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA en cumplimiento de los cronogramas de pagos establecidos en los CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO y/o PROMESAS DE COMPRAVENTA; **(ii)** Las sumas de dinero que por cualquier concepto lleguen aportar LOS FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO; ; **(iii)** Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos líquidos en el FIC o en cualquier fondo de inversión colectiva administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. así como los que ingresen por concepto de penalidades y/o intereses por incumplimiento de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- 22. SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE:** Es el profesional o persona jurídica



especializada laboralmente independiente de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quien, bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades establecidas en la Ley 1796 de 2016.

- 23. UNIDADES INMOBILIARIAS:** Corresponde a cada uno de los bienes privados que conforman el PROYECTO, de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar el mismo, los cuales serán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001.

CLÁUSULA SEGUNDA. PARTES: Son partes del contrato las siguientes:

1. FIDEICOMITENTES:

FIDEICOMITENTES		Porcentaje
FIDEICOMITENTE GERENTE	DESARROYA SAS	5.20%
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR	CANOSPINA SAS	0.02%
FIDEICOMITENTE APORTANTE A	MARTHA AURORA BONILLA RODRÍGUEZ	43.99%
FIDEICOMITENTE APORTANTE B	ANDRÉS GOGGEL BONILLA	43.99%
FIDEICOMITENTES DISEÑADORES Y ARQUITECTOS	ESTUDIO BAU ARQUITECTOS SAS	3.40%
	APLO S.A.S.	3.40%
TOTAL		100%

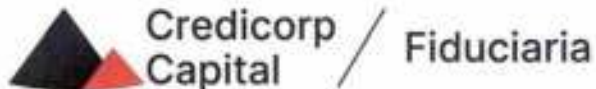
2. FIDUCIARIA: Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIARIOS: Son LOS FIDEICOMITENTES en su mismo porcentaje de participación, titulares de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del presente FIDEICOMISO.

Los excedentes que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para los BENEFICIARIOS, en proporción a su participación, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Sin perjuicio de lo anterior, los ENCARGANTES serán beneficiarios respecto de los recursos entregados por estos, junto con sus rendimientos, si hubiere lugar a ellos, hasta el momento en que el FIDEICOMITENTE GERENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en el entendido que dichos recursos continuarán siendo de su propiedad y sólo dejarán de serlo en el evento que el FIDEICOMITENTE GERENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

3.1 BENEFICIO PARA EL FIDEICOMITENTE A: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE A tendrá derecho a participar en la utilidad del proyecto; esto es hasta la fase de liquidación, en proporción a su participación como Fideicomitente. Por lo tanto, con la firma del contrato



entiende y acepta el riesgo derivado de la ejecución del proyecto y de la posibilidad de no presentarse utilidades.

CLÁUSULA CUARTA. BENEFICIARIOS DE ÁREA: Serán aquellas personas que se vinculen al FIDEICOMISO mediante un contrato de vinculación que suscribirán con EL FIDEICOMITENTE GERENTE y LA FIDUCIARIA, con el propósito de aportar recursos al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de restitución y/o de beneficio fiduciario por parte de LA FIDUCIARIA. Los BENEFICIARIOS DE ÁREA 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 o las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO objeto del respectivo contrato de vinculación y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario. La calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA sólo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación, y este haya sido aceptado por LA FIDUCIARIA junto con todos los documentos soporte del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, serán invertidos en el FIC, cuyo prospecto y reglamento se dará a conocer de manera previa a la vinculación a la FIDUCIARIA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del ENCARGANTE y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil y el Reglamento del FIC.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes, subsidios o recursos provenientes de los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA por cuanto dichos recursos deben ingresar directamente a las cuentas del FIDEICOMISO o en los Encargos Fiduciarios que cada BENEFICIARIOS DE ÁREA constituya en el FIC administrado por la FIDUCIARIA. En caso de que EL FIDEICOMITENTE GERENTE incumpla con esta obligación de NO HACER, declara expresamente que se aprovechó del error ajeno y en tal medida será acreedor de las acciones civiles y penales derivadas de tal conducta. Igualmente, la FIDUCIARIA podrá suspender giros al FIDEICOMITENTE GERENTE en caso de tener indicios de este incumplimiento.

CAPÍTULO II OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO Y FINALIDAD: En virtud de la presente reforma integral, El CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS para el desarrollo del PROYECTO conforme las instrucciones del presente contrato y las que otorguen EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quien es el único responsable del desarrollo del PROYECTO.



90

En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen EL FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE ÁREA en los FIC que administre la FIDUCIARIA.

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones del FIDEICOMITENTE siempre y cuando se hayan dado las condiciones para dicha transferencia como lo es: (i) el pago de la prorrata del crédito constructor otorgado por el ACREEDOR FINANCIERO sobre la UNIDAD INMOBILIARIA a transferir; (ii) que el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre a paz y salvo de conformidad con el CONTRATO DE VINCULACIÓN y (iii) que medie la instrucción del FIDEICOMITENTE para la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA.

CLÁUSULA SEXTA. BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, cada uno de LOS FIDEICOMITENTES transfieren real y materialmente la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$1.000.000), es decir CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000).

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

1. Los RECURSOS.
2. Los INMUEBLES.
3. Las mejoras que LOS FIDEICOMITENTES realicen y reporte sobre el INMUEBLE.

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

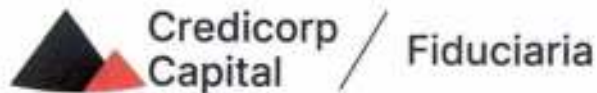
INMUEBLE: El INMUEBLE será transferido al FIDEICOMISO, por cuenta de los FIDEICOMITENTE APORTANTES, dentro de los 30 días siguientes a la constitución del fideicomiso y en cualquier caso, antes de la fecha de acreditación de las condiciones de inicio.

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

MEJORAS: Se entenderán incorporadas al FIDEICOMISO a medida que EL FIDEICOMITENTE GERENTE realice y reporte las mismas a la FIDUCIARIA.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMISO podrá incrementarse con bienes posteriores que sean aportados por LOS FIDEICOMITENTES o por un tercero por cuenta y en nombre del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o por aquellos que se generen en el giro de la operación del negocio fiduciario para la ejecución del objeto del mismo. Dichos bienes podrán tener la naturaleza de bienes muebles, inmuebles, tangibles o intangibles. Tanto el reconocimiento



inicial como su valoración se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

Si alguno de los bienes fideicomitidos ostenta la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil, la valoración de estos bienes se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO III INSTRUCCIONES

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

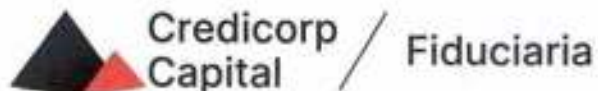
1. Mantener la titularidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS y aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos.
2. Permitir que EL FIDEICOMITENTE GERENTE mantenga la tenencia del INMUEBLE del FIDEICOMISO a título de comodato precario, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el documento privado suscrito por las partes para ese efecto.
3. Permitir a LOS FIDEICOMITENTES adelantar el desarrollo del PROYECTO sobre el INMUEBLE bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
4. Recibir, administrar e invertir los RECURSOS en el FIC o en cualquier FIC administrado por la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE GERENTE manifiesta conocer y aceptar el Reglamento del FIC, conociendo que además el mismo se encuentra a disposición para ser consultado en la página web www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria.
5. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen. En todo caso deja constancia que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán titulares de licencias o permisos de ningún tipo para el PROYECTO.
6. Otorgar las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, siempre y cuando estos últimos se encuentren a paz y salvo por todo concepto, compareciendo el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre el INMUEBLE, hipoteca a favor de la entidad bancaria que para el efecto indiquen EL FIDEICOMITENTE GERENTE, a fin de garantizar con dichos bienes el crédito constructor que éste último y/o el FIDEICOMISO obtenga para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente, tendrá las facultades para firmar pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el acreedor financiero para la legalización del crédito constructor, previa instrucción en ese sentido por EL FIDEICOMITENTE GERENTE.

8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del FIDEICOMISO.
9. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO y el PROYECTO se encuentre en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
10. Llevar la información financiera del FIDEICOMISO de acuerdo con las normas definidas por la Superintendencia Financiera.
11. Enviar informes en relación con el FIDEICOMISO a la entidad financiera que otorgue el crédito para el PROYECTO en la medida que esta se lo solicite a LA FIDUCIARIA
12. Registrar las cesiones de derechos fiduciarios y de beneficio que celebren LOS FIDEICOMITENTES en los términos y condiciones del presente contrato.
13. En caso de contradicción en las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA se abstendrá de ejecutar cualquiera de ellas hasta que no haya consenso, en el mismo sentido, de todos los FIDEICOMITENTES. Frente a este evento, LOS FIDEICOMITENTES aceptan que se estará ante una imposibilidad para tomar decisiones en desarrollo del FIDEICOMISO y asumirán las consecuencias que ello implique. Igualmente aceptan que la FIDUCIARIA no podrá decidir por cuenta de ellos.
14. El aporte del inmueble se registrará contablemente como un aporte de los Fideicomitentes Aportante A.
15. Dar fiel cumplimiento a todas las instrucciones que le sean proporcionadas por LOS FIDEICOMITENTES a través del ORDENANTE, mediante documento escrito.
16. El Fideicomitente Aportante B aportará recursos que podrán ser destinados a la atención de gastos preoperativos del proyecto y a los recursos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, previo visto bueno del Interventor,

CLÁUSULA OCTAVA. REALIZACIÓN DE GIROS: El procedimiento para que la FIDUCIARIA realice giros con los RECURSOS una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO, será el siguiente:

- a. La FIDUCIARIA realizará los giros que el GERENTE mediante instrucción escrita remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el GERENTE para instruir a LA FIDUCIARIA
- b. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario de giro, con su respectiva identificación el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente. De igual forma la instrucción deberá precisar la cuenta desde la cual se efectuará el giro correspondiente.
- c. El GERENTE deberá indicar a la FIDUCIARIA la modalidad del giro, a saber: **(i)** cheque que se entregará directamente al destinatario del giro, o **(ii)** transferencia electrónica vía ACH.

De igual manera se podrá utilizar el portal transaccional de la FIDUCIARIA para solicitar giros, caso en el cual igualmente se registrarán las firmas, claves y/o



43

autorizaciones del GERENTE; quien deberá suscribir el Reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos

El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el FIDEICOMISO y el rol de las mismas. Así mismo, registrará en el formato de registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la FIDUCIARIA, indicando las condiciones de manejo.

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

1. Comisión Fiduciaria, gastos y costos del fideicomiso.
2. Impuestos.
3. Costos y gastos del Proyecto.
4. Atención del servicio de la deuda del crédito constructor
5. Finalizado el proyecto y atendidos la totalidad de los costos y gastos del mismo, giro de utilidades en favor de los Fideicomitentes en proporción a su participación.
6. Demás giros a terceros solicitados por el Fideicomitente, a través del portal transaccional.

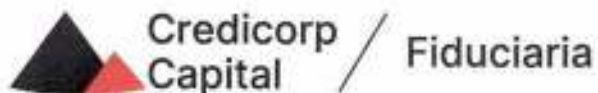
PARÁGRAFO SEGUNDO: Será obligación de EL FIDEICOMITENTE GERENTE cumplir con la anterior prelación de giros.

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

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

PARÁGRAFO SEXTO: Se realizarán los giros correspondientes al desarrollo del proyecto, previa instrucción del Fideicomitente Gerente y visto bueno del Interventor.



CAPÍTULO IV FASES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

CLÁUSULA NOVENA. FASE PREVIA: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO a través de la suscripción de CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO suscritas por terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes de dicho PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE no acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión de los ENCARGANTES en el FIC y si estos lo solicitaren, LA FIDUCIARIA les entregará los recursos invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los recursos ingresaron al FIC, si hubiere lugar a ellos, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del FIC, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y los ENCARGANTES hayan entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE GERENTE, los cuales se encuentran descritos en la página web de la FIDUCIARIA en la sección de "preguntas frecuentes"

PARÁGRAFO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos a EL FIDEICOMITENTE GERENTE. La FIDUCIARIA no responderá por la autenticidad y veracidad de los documentos presentados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que todos los rendimientos financieros que se generen a partir de la fecha en que los recursos se entreguen al FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO serán del FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE GERENTE podrá disponer de ellos. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar al FIDEICOMISO para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento en que el FIDEICOMITENTE GERENTE identifique antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO que el PROYECTO no es viable financieramente y lo sustente a la FIDUCIARIA y a los ENCARGANTES, podrá desistir a estos últimos e instruirá a la FIDUCIARIA para que devuelva los recursos junto con sus rendimientos a los ENCARGANTES. Este desistimiento no generará sanción para ninguna de las partes.

CLÁUSULA DÉCIMA. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO e irá hasta la liquidación final del FIDEICOMISO.

A partir de la iniciación de este período, la FIDUCIARIA pondrá los recursos del PROYECTO, a

disposición de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato. En todo caso, no antes del término establecido en la ley para la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ante la autoridad competente.

El término para la culminación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN de las dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Esta fecha deberá aparecer ENCARGANTES en los CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. FASE DE LIQUIDACIÓN. Se refiere por esta a la fase en la cual LA FIDUCIARIA llevará a cabo las actividades tendientes a liquidar el patrimonio autónomo conforme a lo plasmado en las cláusulas trigésima y/o trigésima primera según corresponda.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. INTERVENTORÍA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por EL FIDEICOMITENTE, previo envío de la respectiva hoja de vida por parte del GERENTE a LA FIDUCIARIA que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el numeral 6 del Decreto 2090 de 1.989, la Ley 400 de 1997 y en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. EL INTERVENTOR llevará a cabo la vigilancia y control de la destinación de los recursos para la ejecución del PROYECTO y de la atención de los requerimientos por parte del ACREEDOR FINANCIERO.

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

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE deberá enviar una certificación a la FIDUCIARIA informando que para la designación del INTERVENTOR y del SUPERVISOR TÉCNICO realizó el respectivo análisis y tuvo en cuenta aspectos como: i) independencia del INTERVENTOR y SUPERVISOR TÉCNICO frente al FIDEICOMITENTE; (ii) que el INTERVENTOR y el SUPERVISOR TÉCNICO no se encuentran inmersos en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005; y (iii) que el INTERVENTOR y el SUPERVISOR TÉCNICO no se encuentran inmersos en situaciones de conflicto de interés.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Será obligación del FIDEICOMITENTE incluir dentro del contrato de interventoría todas las gestiones a cargo del INTERVENTOR que este deba cumplir de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia y en la normativa legal vigente. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE deberá entregar a la FIDUCIARIA una manifestación expresa y escrita por parte del INTERVENTOR por medio de la cual declare conocer y aceptar el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO y las obligaciones a su cargo en virtud de su calidad de INTERVENTOR.

CAPÍTULO V

OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES



CLÁUSULA DECIMOTERCERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del INMUEBLE.
2. Salir al saneamiento de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, LA FIDUCIARIA y terceros.
3. Suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA y a terceros.
4. Suministrar dentro de los 8 días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria se lo solicite, los recursos requeridos para atender el pago de los impuestos a cargo del FIDEICOMISO, si los hubiere, los gastos para la defensa del Fideicomiso y/o sus bienes fideicomitados y/o la Fiduciaria en desarrollo del presente contrato y la atención de los demás costos y gastos necesarios para constitución, ejecución y liquidación del presente Fideicomiso.
5. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
6. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
7. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
8. Cumplir con las obligaciones que para el FIDEICOMITENTE GERENTE y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016, el artículo 2.2.6.7.1.1.3 del Decreto 282 de 2019 y demás normas que los modifiquen, reglamenten, adicionen o complementen.
9. Realizar el análisis y verificación de los requisitos mínimos que debe cumplir el SUPERVISOR TÉCNICO para su designación de conformidad con el parágrafo primero de la cláusula decimosegunda del CONTRATO DE FIDUCIA.
10. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de

suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

11. Es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicable.
12. Asumir el pago de los impuestos relacionados con el INMUEBLE.
13. En caso de embargo de los derechos fiduciarios y/o de beneficio del FIDEICOMITENTE GERENTE, este no podrá solicitar a la FIDUCIARIA el giro de excedentes hasta tanto la autoridad competente cancele dicha medida cautelar.
14. Abstenerse de solicitar giros a la FIDUCIARIA por concepto de restitución de aportes hasta tanto se de inicio a la fase de liquidación del FIDEICOMISO.
15. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, por concepto de remuneración de la FIDUCIARIA.
16. Otorgar las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, siempre y se cumplan las condiciones descritas en la cláusula quinta del presente CONTRATO DE FIDUCIA, compareciendo EL FIDEICOMITENTE como único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
17. El FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a realizar la facturación de las ventas de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, intereses de mora, penalidades y cualquier otro ingreso que perciba el FIDEICOMISO, mediante poder especial conferido por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción "facturación por mandato de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A como vocera del FIDEICOMISO FAI CIANI RESERVADO con NIT.900.531.292-7. No efectuar retención en la fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario.
18. EL FIDEICOMITENTE GERENTE a su vez realizará la facturación de intereses de mora y multas por desistimiento en caso de incumplimiento en los pagos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA conforme a lo pactado en los respectivos contratos siendo su exclusiva responsabilidad la tasación e los mismos con los límites fijados por el ordenamiento jurídico.
19. EL FIDEICOMITENTE GERENTE en su calidad de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016, deberá garantizar que durante un término de diez (10) años contados a partir de la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación, se encuentren amparados los perjuicios patrimoniales en virtud del Decreto 282 de febrero de 2019 y las demás normas concordantes que lo modifiquen, complementen o lo sustituyan. El incumplimiento de esta obligación acarreará responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE GERENTE.
20. Instruir a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO a suscribir las escrituras

públicas mediante las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA una vez se cumplan las condiciones para tal gestión descritas en la cláusula quinta del presente CONTRATO DE FIDUCIA.

21. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato cuando sea propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
22. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
23. Contar con todas las licencias y/o permisos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, así como revisar que hayan sido expedidos de conformidad con la normativa legal vigente aplicable.
24. Hacer seguimiento a los condicionamientos establecidos por el financiador para el desembolso del crédito constructor de tal forma que no afecten la viabilidad financiera del PROYECTO.
25. Reportar mensualmente por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES, mediante escrito firmado por el representante legal y el revisor fiscal y/o contador de EL FIDEICOMITENTE GERENTE.
26. Garantizar que, durante todas las fases del PROYECTO, incluso antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza de todo riesgo constructor y de responsabilidad civil extracontractual, por un término no menor a la terminación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO y tres (3) meses más. Para el efecto EL FIDEICOMITENTE GERENTE deberá presentar a la aseguradora el cronograma de obra cuyo periodo de construcción sea igual al de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN del FIDEICOMISO. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios tales como, la entidad financiera que eventualmente financie la construcción del PROYECTO o el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE.
27. Instruir y autorizar a la FIDUCIARIA cuando se requiera la constitución de Hipoteca sobre los INMUEBLES para respaldar obligaciones del FIDEICOMISO, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
28. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE GERENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente para el control y prevención de lavado de activos.
29. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
30. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
31. Ejercer la custodia y tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.

32. Mantener la custodia de los soportes de pagos, giros, anticipos del PROYECTO en caso de ser requeridos por cualquier autoridad o por la FIDUCIARIA.
33. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
34. Llevar el control de Ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, pagos por cobrar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA 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.
35. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los sub numerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Parte I, Título II Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
36. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
37. Los FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a la fiduciaria, previo a la transferencia del inmueble al fideicomiso, un estudio de títulos elaborado por un abogado autorizado por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., el cual deberá incluir un concepto favorable y el certificado de verificación en listas. El cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para que la fiduciaria acepte la transferencia del inmueble, garantizando que el mismo cumple con las normativas y políticas establecidas.

13.2 OBLIGACIONES EN LA FASE PREVIA:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
2. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA al momento de la vinculación al FIDEICOMISO.
3. Informar a la FIDUCIARIA, por lo menos cada seis (6) meses, el estado de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
4. Dar a conocer a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.
5. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

13.3 OBLIGACIONES EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales

que otorguen las entidades crediticias que financien el PROYECTO, respecto de los BENEFICIARIOS DE ÁREA que se lo soliciten.

3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Suministrar trimestralmente a la FIDUCIARIA un informe relacionando los siguientes aspectos: (i) Indicación sobre si los recursos han sido destinados al cumplimiento del objeto del contrato de fiducia; (ii) Indicación sobre si se han afectado las pólizas contratadas para el desarrollo del PROYECTO y (iii) Información económica del PROYECTO tales como flujo de caja y estado de inversión de los anticipos girados al FIDEICOMITENTE GERENTE Y AL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Esta información se incluirá en las rendiciones de cuentas a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
5. Remitir a la FIDUCIARIA durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, un resumen semestral, con indicación del grado de avance del PROYECTO, el método de cálculo usado para su determinación y las principales conclusiones realizadas por este en dichos informes. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso, suspensión en su desarrollo o cualquier situación o hecho que pueda alterar el normal desarrollo del PROYECTO, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia informar inmediatamente a la FIDUCIARIA. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
6. En caso de requerirse, establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon.
7. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los contratos individuales de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
8. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
9. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
10. Teniendo en cuenta que serán EL FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneja la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el paz y salvo de los pagos efectuados por el correspondiente BENEFICIARIOS DE ÁREA.
11. Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del FIDEICOMISO.
12. Legalizar los anticipos solicitados a la FIDUCIARIA dentro de los noventa (90) días siguientes al valor total girado de los anticipos del periodo de corte de conformidad con las políticas de la FIDUCIARIA relativas a la legalización de anticipos, las cuales EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta conocer y aceptar con la firma del presente contrato.

13. Mantener la custodia de los soportes de las legalizaciones de anticipos y entregarlas a la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean solicitados por parte de ella o por cualquier autoridad competente.
14. Protocolizar mediante escritura pública la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE, así como en los folios de matrícula de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, de manera previa a la suscripción de las ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, de conformidad Ley 1796 de 2016, y/o las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. La Certificación Técnica de Ocupación deberá estar acompañada del documento que acredite la constitución por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de cualquiera de los mecanismos de amparo patrimonial de los que regula el Decreto 282 de 2019 y cuyo beneficiario será la copropiedad que nazca en virtud de la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del que este afecta el PROYECTO.
15. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
16. Teniendo en cuenta que serán EL FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneja la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el paz y salvo de los pagos efectuados por el correspondiente BENEFICIARIOS DE ÁREA.
17. Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del FIDEICOMISO.
18. Legalizar los anticipos solicitados a la FIDUCIARIA dentro de los noventa (90) días siguientes al valor total girado de los anticipos del periodo de corte de conformidad con las políticas de la FIDUCIARIA relativas a la legalización de anticipos, las cuales EL FIDEICOMITENTE GERENTE manifiesta conocer y aceptar con la firma del presente contrato.
19. Remitir a la FIDUCIARIA durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, un resumen semestral, con indicación del grado de avance del PROYECTO, el método de cálculo usado para su determinación y las principales conclusiones realizadas por este en dichos informes. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso, suspensión en su desarrollo o cualquier situación o hecho que pueda alterar el normal desarrollo del PROYECTO, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia informar inmediatamente a la FIDUCIARIA. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
20. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el y cumplir con sus obligaciones frente a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. No responderá ante terceros por la gerencia, promoción, comercialización, construcción y diseño del Proyecto, ni participará en los riesgos asociados al mismo. Tampoco tendrá ninguna relación con proveedores, contratistas y empleados del Fideicomitente Gerente
4. Tampoco tendrá ninguna facultad de impartir instrucciones relacionadas con el desarrollo del Proyecto.

14.1 OBLIGACIONES EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN:

1. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
2. Suministrar semestralmente a la FIDUCIARIA un informe relacionando los siguientes aspectos: (i) Indicación sobre si los recursos han sido destinados al cumplimiento del objeto del contrato de fiducia; (ii) Indicación sobre si se han afectado las pólizas contratadas para el desarrollo del PROYECTO y (iii) Información económica del PROYECTO tales como flujo de caja y estado de inversión de los anticipos girados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Esta información se incluirá en las rendiciones de cuentas a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
3. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
4. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES Y ARQUITECTOS:

1. Ejecutar los diseños arquitectónicos del proyecto.
2. No responderá ante terceros por la gerencia, promoción, comercialización, construcción y diseño del Proyecto, ni participará en los riesgos asociados al mismo. Tampoco tendrá ninguna relación con proveedores, contratistas y empleados del Fideicomitente Gerente.
3. Tampoco tendrán ninguna facultad de impartir instrucciones a la Fiduciaria relacionadas con el desarrollo del Proyecto.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:

FIDEICOMITENTE APORTANTE A:

1. Aportar el lote sin gravámenes ni limitaciones, dentro del plazo que se prevea en el contrato de fiducia y salir al saneamiento por evicción y vicios
2. Aportar los recursos necesarios para atender los gastos del proyecto, tanto preoperativos como los necesarios para su construcción.
3. Estos recursos serán destinados, según las instrucciones del FIDEICOMITENTE GERENTE, y el previo visto bueno del Interventor, a atender gastos y costos del Fideicomiso.
4. Participará de las utilidades del Fideicomiso, entendidos como los recursos que resulten luego de atender la totalidad de los gastos y costos del FIDEICOMISO y del PROYECTO, en proporción a su participación en el Fideicomiso.
5. Abstenerse de impartir instrucciones a la Fiduciaria relacionadas con la restitución del inmueble, su transferencia en favor de terceros y, en general, abstenerse de ejecutar actuaciones que sean contrarias a los fines del contrato fiduciario.
6. No interponerse a la transferencia de las unidades privadas a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
7. El Fideicomitente Aportante A no responderá ante terceros por la gerencia, promoción, comercialización, construcción y diseño del Proyecto, ni participará en los riesgos asociados al mismo. Tampoco tendrá ninguna relación con proveedores, contratistas y empleados del Fideicomitente Gerente.
8. Tendrá facultades de impartir instrucciones relacionadas con el desarrollo del Proyecto siempre y cuando hayan sido acordadas con el FIDEICOMITENTE GERENTE. Su gestión se limita únicamente a transferir el inmueble al patrimonio autónomo y a participar en la utilidad del proyecto, como se indica más adelante.

FIDEICOMITENTE APORTANTE B:

1. Aportar los recursos necesarios para atender los gastos del proyecto, tanto preoperativos como los necesarios para su construcción
2. Estos recursos serán destinados, según las instrucciones del Gerente, y el previo visto bueno del Interventor, a atender gastos y costos del Fideicomiso.
3. Participará de las utilidades del Fideicomiso, entendidos como los recursos que resulten luego de atender la totalidad de los gastos y costos del Fideicomiso y del Proyecto, en proporción a su participación en el Fideicomiso
4. El Fideicomitente Aportante B no responderá ante terceros por la gerencia, promoción, comercialización, construcción y diseño del Proyecto, ni participará en los riesgos asociados al mismo. Tampoco tendrá ninguna relación con proveedores, contratistas y empleados del Fideicomitente Gerente
5. Tendrá facultades de impartir instrucciones relacionadas con el desarrollo del Proyecto siempre y cuando hayan sido acordadas con el FIDEICOMITENTE GERENTE y en todo caso el ORDENANTE REMITIRÁ la correspondiente instrucción a la fiduciaria.

DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE GERENTE: Además de los previstos en otras cláusulas de este contrato, corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio y los siguientes:

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



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

DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Con la suscripción del presente documento LOS FIDEICOMITENTES declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: **(i)** encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera y/o la ejecución de este contrato; **(ii)** que no han sido notificados de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; **(iii)** que se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiriera en desarrollo del FIDEICOMISO; **(iv)** que el presente negocio fiduciario no se celebra como mecanismo de defraudación o evasión tributaria o fiscal de los FIDEICOMITENTES y **(v)** que los recursos utilizados para la ejecución del presente contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; **(vi)** que LOS FIDEICOMITENTES o sus socios o administradores, no han sido incluidos en listas de control de riesgo de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad nacional o internacional, definidas por LA FIDUCIARIA de acuerdo con su Sistema de Riesgo LA/FT/ADM, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; y **(vii)** que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere las siguientes obligaciones:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por LOS FIDEICOMITENTES de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen los FIDEICOMITENTES, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIO en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles

siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de LA FIDUCIARIA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.

4. Remitir semestralmente a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, el informe periódico a que hace referencia el numeral 6.2.1. de la Circular Externa 007 de 2017 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. 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 quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
7. Informar a EL FIDEICOMITENTE GERENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los FIC administrados por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y EL FIDEICOMITENTE GERENTE y los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA declaran conocerlos y aceptarlos.
9. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Verificar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO estipuladas contractualmente para la transferencia de los recursos al FIDEICOMITENTE GERENTE del PROYECTO.
11. Informar a los ENCARGANTES que los RECURSOS han sido entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE una vez este acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, indicándoles que será EL FIDEICOMITENTE GERENTE quien asuma la administración de los mismos para la ejecución del PROYECTO.
12. Llevar la información financiera del FIDEICOMISO de forma separada, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
13. Presentar a el FIDEICOMITENTE GERENTE un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA semanalmente.
14. Preparar información financiera y contable con fines de supervisión de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que FIDEICOMITENTE GERENTE pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato,

conforme lo dispuesto en el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera y si EL FIDEICOMITENTE GERENTE lo instruye a la FIDUCIARIA, la misma se complementará con los marcos técnicos definidos por la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios.

15. La Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo certificará al FIDEICOMITENTE GERENTE al cierre de cada vigencia fiscal, la información contable y financiera del fideicomiso (ingresos, costos y gastos devengados, así como los activos y pasivos registrados en el mismo), para que EL FIDEICOMITENTE GERENTE, en cumplimiento de la obligación que le asiste, realice la depuración fiscal correspondiente, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 102 del Estatuto tributario. EL FIDEICOMITENTE GERENTE será el único y exclusivo responsable de incluir la información suministrada por la Fiduciaria en las respectivas declaraciones del impuesto sobre la renta y complementarios, así como de los procesos y actividades que deban llevarse a cabo para tal fin. La Fiduciaria no tendrá ninguna responsabilidad por dicha inclusión ni por las actividades que deban llevarse a cabo para tal fin.
16. Presentar a EL FIDEICOMITENTE GERENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los aportes efectuados por terceros en la FASE PREVIA en un archivo de Excel.
17. Aceptar electrónicamente los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
18. Realizar los desembolsos al FIDEICOMITENTE GERENTE. Girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del PROYECTO desde la cuenta correspondiente a cada una de ellas. La información de costos incurridos se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos independiente por cada cuenta, el cual debe estar firmado por el representante Legal, el contador y/o revisor fiscal según aplique del FIDEICOMITENTE GERENTE. Estos costos los registrará LA FIDUCIARIA dentro del FIDEICOMISO como un crédito al anticipo del FIDEICOMITENTE GERENTE. Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá reportar mensualmente las ventas con su respectivo costo de venta para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el representante legal y contador del FIDEICOMITENTE GERENTE. Los desembolsos se realizarán a la cuenta bancaria dispuesta en la cláusula Octava, salvo orden en contrario de acuerdo con el procedimiento fijado en dicha cláusula.
19. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato en los siguientes eventos:

- i. Mora en el pago de la comisión fiduciaria.
- ii. Cuando en ejecución la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- iii. Cuando la FIDUCIARIA tenga fundadas duda 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 podrá pedirle instrucciones a EL FIDEICOMITENTE GERENTE y/o Superintendencia Financiera. En el evento en que ha FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedando en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ellos pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los RECURSOS, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

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

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

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
2. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO.
3. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE GERENTE o los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA será responsable de realizar los GIROS de conformidad con lo dispuesto en el presente contrato. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE destinar exclusivamente los RECURSOS girados por la FIDUCIARIA al desarrollo del PROYECTO. Por tal razón, EL FIDEICOMITENTE GERENTE se encuentra obligado a certificar semestralmente a la FIDUCIARIA esta destinación conforme lo establece el numeral 5.2.3.7. Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. IMPUESTOS. La declaración y pago de impuestos sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS será por cuenta exclusiva y directa de LOS FIDEICOMITENTES. En el caso de que el FIDEICOMISO tuviere que asumir estas responsabilidades, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean apropiados con cargo a los RECURSOS, las sumas correspondientes para el cumplimiento del pago de los impuestos, tasas y contribuciones además de los montos correspondientes a interés y sanciones si fuesen necesarios, correspondientes a los tributos de carácter nacional que se llegaren a causar por las operaciones del FIDEICOMISO con el fin de

hacer los pagos respectivos en las fechas señaladas por las autoridades competentes. En cuanto a los impuestos territoriales que se generen en ejecución del presente CONTRATO por los distintos hechos gravados en relación con los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, o actividades desarrolladas a través de éste, se comprende que la obligación formal y sustancial de declarar y de pagar los mismos, estará a cargo única y exclusivamente de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS en atención a su calidad de sujeto pasivo, conforme a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012) y demás normas que lo modifiquen y/o sustituyan.

PARÁGRAFO: En el evento en que la FIDUCIARIA sea sancionada por las autoridades tributarias, de índole nacional, distrital y/o municipal, con motivo del incumplimiento de los deberes formales, conforme lo prevé la ley, por causas imputables A los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, los valores que deban pagarse respecto de impuestos, tasas y contribuciones, además, de los montos correspondientes a interés y sanciones si fuesen necesarios deberán ser entregados por los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, de manera inmediata, previo requerimiento que en tal sentido le haga la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO VI

ASPECTOS RELACIONADOS CON LOS ENCARGANTES

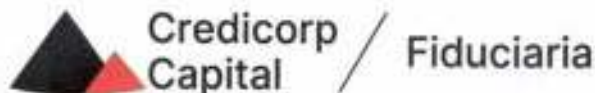
CLÁUSULA VIGÉSIMA – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES: Son derechos y obligaciones de los ENCARGANTES los siguientes:

20.1. Derechos: Son derechos de los BENEFICIARIO DE ÁREA:

- i. Los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato dado su carácter irrevocable.
- ii. Los establecidos en el artículo 1235 del Código de Comercio, cuando sean BENEFICIARIOS del contrato en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO.

20.2. Obligaciones: Son obligaciones de los BENEFICIARIO DE ÁREA, las siguientes:

- i. Conferir en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, mandato con representación a la FIDUCIARIA para que por cuenta y a nombre del BENEFICIARIO DE ÁREA, constituya una cuenta de inversión en el FIC en el caso en el que el BENEFICIARIO DE ÁREA fallezca o no sea posible su localización de conformidad con la cláusula vigésima primera y vigésima segunda del presente contrato.
- ii. Consignar en el FIC las sumas de dinero señaladas en el Anexo No. 1 del CONTRATO DE VINCULACIÓN en las fechas allí señaladas y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA o consignarlas en cualquier otra cuenta distinta de la informada por la FIDUCIARIA.
- iii. Pagar las penas pactadas entre el ENCARGANTE con el FIDEICOMITENTE GERENTE.
- iv. Pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo del CONTRATO DE VINCULACIÓN, liquidados sobre el valor de la cuota u cuotas no aportadas, los cuales incrementarán su inversión. Estos intereses de mora serán liquidados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE. Dichas sumas



de dinero correspondientes a intereses de mora serán transferidas al FIDEICOMITENTE GERENTE si se llegaren a cumplir o no las CONDICIONES DE GIRO.

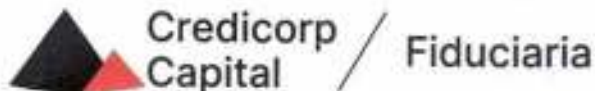
- v. Entregar a la FIDUCIARIA el formulario de vinculación del cliente junto con todos sus anexos debidamente diligenciados y actualizarlo anualmente.
- vi. Suministrar a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones y prestar toda su colaboración para la realización de los fines del presente contrato.
- vii. Informar por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cambios en su domicilio, dirección, datos de contacto, información general que haya consignado en la información reportada a la FIDUCIARIA.
- viii. Cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas del presente contrato y las derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. FALLECIMIENTO DE LOS ENCARGANTES: En el evento fallecimiento de los ENCARGANTES, confieren mandato con representación irrevocable a LA FIDUCIARIA para que proceda a liquidar el CONTRATO DE VINCULACIÓN para que con las sumas aportadas más sus rendimientos, si hubiere lugar a ello, constituya una cuenta de inversión en el FIC a nombre del ENCARGANTE fallecido. Estos recursos sólo podrán ser entregados a los herederos adjudicatarios del ENCARGANTE fallecido, notarial o judicialmente. Aperturada la cuenta de inversión, EL FIDEICOMITENTE GERENTE podrá suscribir con un tercero un nuevo contrato de vinculación sobre la(s) UNIDAD(ES).

Si fueren varios los ENCARGANTES de una misma UNIDAD o de varias, los ENCARGANTES no fallecidos deberán aportar los recursos equivalentes al ENCARGANTE fallecido en un plazo de DIEZ (10) días hábiles para continuar con la relación jurídica sobre una o varias de las UNIDADES y suscribir la documentación pertinente. Si no lo hicieren, confieren mandato irrevocable LA FIDUCIARIA para liquidar el CONTRATO DE VINCULACIÓN y, con las sumas aportadas más sus rendimientos, si hubiere lugar a ello, constituya una cuenta de inversión en el FIC a nombre de cada uno de ellos. Se entenderá que podrán disponer de sus recursos sin penalidad alguna y, en este caso, EL FIDEICOMITENTE GERENTE será libre de disponer de la(s) UNIDAD(ES) para ofrecérsela(s) a un tercero.

Estas reglas únicamente aplican para cuando los recursos se encuentren invertidos en el FIC mientras se acreditan las CONDICIONES DE GIRO. Entregados los recursos al FIDEICOMITENTE GERENTE por cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, el derecho sucesoral recaerá sobre los derechos que el causante tuviera en el PROYECTO bien a través de un contrato de promesa de compraventa celebrada directamente con el FIDEICOMITENTE GERENTE o bien a través de un contrato de beneficio de área, en los cuales se regulará el procedimiento en los casos de fallecimiento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. NO LOCALIZACIÓN DE LOS ENCARGANTES: Si no fuere posible la localización de los ENCARGANTES y existieren recursos que de conformidad con el presente Contrato les deban ser entregados, estos autorizan a LA FIDUCIARIA para que consigne los recursos existentes en el FIC junto con sus rendimientos, si los hubiere, en la cuenta bancaria descrita en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y en caso de que esta no esté vigente o por cualquier motivo no sea posible consignarlos allí, constituya en nombre y representación de los ENCARGANTES una cuenta de inversión a su nombre en el FIC, previa deducción de la



pena establecida entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y el ENCARGANTE, si fuere el caso y previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. PROCEDIMIENTO PARA EL DESISTIMIENTO O INCUMPLIMIENTO DE UN BENEFICIARIO DE ÁREA. En los eventos de desistimiento o incumplimiento de un BENEFICIARIO DE ÁREA, la FIDUCIARIA por instrucción de FIDEICOMITENTE GERENTE devolverá(n) los recursos que hubiere aportado EL ENCARGANTE, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de la penalidad establecida entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y el ENCARGANTE, la cual equivale al veinte (20%) de los recursos que hayan sido abonados por parte del ENCARGANTE a las cuentas del FAI CIANI RESERVADO. Los recursos correspondientes después de descontada la penalidad serán girados a la cuenta indicada por el ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y el ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA haya entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE GERENTE, los cuales se encuentran descritos en la página web de la FIDUCIARIA en la sección de "preguntas frecuentes" dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

En el evento en que el valor de las sumas entregadas sea inferior al valor de la penalidad pactada entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y el ENCARGANTE, LA FIDUCIARIA entregará a EL FIDEICOMITENTE GERENTE dichos recursos junto con sus rendimientos, y en todo caso no será responsable de realizar ninguna gestión de cobro por el valor que resulte como diferencia.

CAPITULO VII REMUNERACIÓN Y GASTOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, las cuales estarán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES:

1. **Por administración:** Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - a. **FASE DE PARQUEO:** Desde la fecha de suscripción del presente contrato y hasta el inicio de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, se cobrará una comisión equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV) mensual o fracción mes.
 - b. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Desde la fecha de inicio de la etapa de construcción y hasta la fecha de inicio de la etapa de liquidación, una comisión del cero punto treinta y cinco por ciento (0,35%) sobre el valor proyectado de las ventas del proyecto, con un mínimo de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) en un plazo de dieciocho (18) meses por mes o fracción.

En caso de prorrogarse la etapa de construcción, la Fiduciaria cobrará una comisión mensual equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMLLV) por mes o fracción.

Para efectos de volver fija esta comisión, se tomarán las ventas presupuestadas de cada del proyecto y se aplicará el porcentaje señalado, siendo pagadera la comisión en el número de meses en los cuales dure la construcción de la misma. En todo caso,

al terminar la construcción se ajustará la liquidación sobre el valor sobre el real de las ventas y se efectuará el ajuste correspondiente

La comisión de administración incluye la realización de 50 giros por mes. Estos giros no son acumulables. Por cada giro adicional se cobrará las siguientes sumas:

-Portal transaccional: \$ 5.000

-Orden Física: \$ 18.000

-Cheque: \$ 70.000

Así mismo, incluye en la comisión hasta 100 tarjetas. Por cada tarjeta de recaudo adicional se cobrará una suma de tres mil quinientos pesos cada una (\$3.500) más IVA

- c. FASE DE LIQUIDACIÓN:** Bajo el entendido que se ha cumplido el plazo de construcción del proyecto, si el FIDEICOMISO no ha sido liquidado, se cobrarán dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV) por mes fracción hasta su terminación.
- 2. En los siguientes eventos, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:**
- a.** Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a punto un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV).
- b.** Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el FIC o en FIC administrados por Credicorp Capital S.A. Comisionista de Bolsa, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual LOS FIDEICOMITENTES y los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA manifiestan conocer y aceptar. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su FIC.
- c.** En el evento de liquidarse el contrato fiduciario antes de transcurridos tres (3) meses contados a partir de la firma del mismo, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) meses de comisión de administración vigente al momento de la liquidación.
- d.** Por concepto de transacciones con datafonos se generarán los siguientes costos:
Afilación: El costo por la afiliación (única vez) será de \$117.000 IVA incluido.
Datafonos: Los costos por administración del Datafono que son cobrados por la Red serán:

Red	Tipo de Datafono	Cantidad Máxima de Transacciones (por mes)	Valor Anualizado Mensual
Credibanco	Fijo	45	\$32.410
	inalámbrico	130	\$56.922
	Mini Datafono	30	\$24.557

Nota: estos costos se incrementarán en enero de cada año según las tarifas que oportunamente publicará Credibanco.

Comisiones		
Frangicia	Tipo	Comisión
Visa	Crédito	1,8%
	Débito	1,8%
	Electron	1,8%
MasterCard	Crédito	1,8%
	Débito	1,8%
Diners Club	Crédito	2,5%
American Express	Crédito	Definida por Bancolombia (cerca al 3%)

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuenta automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que LOS FIDEICOMITENTES tengan bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.

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

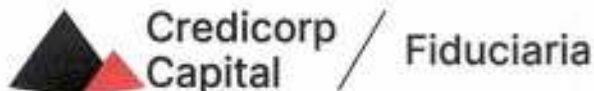
PARÁGRAFO SÉPTIMO: Durante la ejecución del presente contrato, y para el debido desarrollo del Fideicomiso, por cada hora de gestión y/o de asistencia a la que deba asistir un Representante Legal de la Fiduciaria para la defensa y protección del Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la misma Fiduciaria en desarrollo del mismo, dará derecho a una remuneración a favor de la Fiduciaria, así: (i) de cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) más IVA, por hora por la asistencia y/o gestión de un Representante Legal y (ii) de más IVA por hora por la asistencia y/o atención de un o de cualquier otro funcionario de la FIDUCIARIA, valores que serán cobrados en el periodo siguiente a la realización de la correspondiente gestión. Igualmente, se cobrará por una sola vez, (i) cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) más IVA, cuando la FIDUCIARIA deba: (i) otorgar poder y revisar la contestación de la respectiva demanda, así como hacerle seguimiento al respectivo proceso; y (ii) cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) más IVA, cuando la FIDUCIARIA deba contestar paquetes de cinco (5) quejas o derechos de petición o reclamaciones directas o tutelas o desacatos, relacionado con el negocio fiduciario, por causas no imputables a ella sino relacionadas con la gestión del negocio fiduciario.

PARÁGRAFO OCTAVO: Con la suscripción de este contrato LOS FIDEICOMITENTES autorizan expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en el evento de existir gastos y costos pendientes de pago incluyendo la remuneración de la FIDUCIARIA, descuenta estas sumas de dinero del primer desembolso de recursos que se haga al momento de cumplir CONDICIONES DE GIRO, sin necesidad de que exista instrucción diferente a la impartida en esta cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE GERENTE.

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

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



114

desarrollo del objeto del contrato.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por LOS FIDEICOMITENTES, quienes los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a LOS FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente parágrafo.

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

PARÁGRAFO CUARTO: Los gastos y costos del FIDEICOMISO, incluida la comisión fiduciaria, serán pagados de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el pago, total o parcialmente, a cualquiera o a todos los FIDEICOMITENTES.

CAPÍTULO VIII ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO

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

1. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de la misma a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA con copia dirigida a cada uno de los FIDEICOMITENTES.
2. Cada FIDEICOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
3. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
4. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO. - Cuando como consecuencia de las instrucciones dadas bajo la estructura de gobierno del FIDEICOMISO, se pretenda modificar la estructura o finalidad del negocio fiduciario y se encuentre que el alcance de la gestión de LA FIDUCIARIA o cualquier aspecto que, a criterio de la FIDUCIARIA, conlleva un cambio sustancial en la administración del FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA revisará la pertinencia de suscribir un otrosí a fin de ajustar las comisiones fiduciarias a que hubiere lugar para poder continuar con dicha administración o, en caso de no poder asumir las nuevas gestiones, será causal de extinción del negocio fiduciario en caso que LA FIDUCIARIA no pueda gestionar los cambios propuestos (artículo 1240 numeral 2 del Código de Comercio).

CAPÍTULO VIII DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración de dieciocho (18) meses prorrogables de forma automática por periodos iguales a la inicial hasta el cumplimiento de su finalidad, sin que en ningún caso exceda diez (10) años contados a partir de la fecha de suscripción.

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA. MODIFICACIONES: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE, FIDEICOMITENTE APORTANTE A, FIDEICOMITENTE APORTANTE B y la FIDUCIARIA por documento privado, salvo que la misma afecte los derechos de los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y DISEÑADOR Y ARQUITECTO, en cuyo caso se requiere su aprobación. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, se requerirá anuencia previa y escrita de los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA mediante correo electrónico o mediante Otrosí al CONTRATO DE VINCULACIÓN.

En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice EL FIDEICOMITENTE GERENTE a ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA por correo certificado o por correo electrónico a la dirección registrada el CONTRATO DE VINCULACIÓN. Una vez notificados, LOS ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA contarán con un término de QUINCE (15) días hábiles para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de EL(LOS) FIDEICOMITENTE GERENTE presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.

Las modificaciones al presente contrato que alteren o de cualquier manera puedan afectar los derechos del ACREEDOR FINANCIERO, requieren de su consentimiento previo y por escrito.

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

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a EL FIDEICOMITENTE GERENTE se le reintegrarán las sumas de dinero que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrarán los INMUEBLES del FIDEICOMISO a EL FIDEICOMITENTE GERENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE GERENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en las respectivas CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO o DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN con los BENEFICIARIO DE ÁREA, a quienes les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO-PRIMERA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO 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 FIDEICOMISO. La FASE DE LIQUIDACIÓN del FIDEICOMISO tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la FIDUCIARIA. En caso de no pago por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, no se podrá liquidar el FIDEICOMISO y se seguirá generando la comisión fiduciaria y demás gastos a que hubiere lugar.
2. EL FIDEICOMITENTE GERENTE procederá al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. Posteriormente, la FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión al FIDEICOMITENTE GERENTE, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

117

consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante el período de liquidación sólo procederán para la FIDUCIARIA las gestiones directamente relacionadas con tal fin.

4. Si existen ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al PROYECTO pendientes de legalizar, el FIDEICOMISO sólo se podrá liquidar hasta tanto todos los BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculen al mismo y se entreguen los recursos a quien hubiere lugar de conformidad con el CONTRATO DE VINCULACIÓN, legalización que es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos de este, serán asumidos automática y directamente por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por EL FIDEICOMITENTE GERENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de EL FIDEICOMITENTE GERENTE 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. En caso de no pago, se seguirá la regla prevista en el numeral 1 anterior.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de embargo de los derechos fiduciarios y/o de beneficio del FIDEICOMITENTE GERENTE, el FIDEICOMISO no podrá liquidarse hasta tanto la autoridad competente cancele dicha medida cautelar.

PARÁGRAFO CUARTO: NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS. En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE GERENTE, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

1. Si existieren RECURSOS líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente CONTRATO deban ser entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, traslade los recursos a la cuenta bancaria No. 032-000024-20 de Ahorros de BANCOLOMBIA cuyo titular es el FIDEICOMITENTE GERENTE o invierta los RECURSOS en las cuentas de inversión abiertas a nombre del FIDEICOMITENTE GERENTE en FIC. En caso de no haber ningún producto abierto vigente a nombre del respectivo FIDEICOMITENTE GERENTE, se autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en su nombre y representación, constituya con dichos RECURSOS una cuenta de inversión a su nombre en el FIC; si son varios FIDEICOMITENTE GERENTE, se entregará en una inversión individual en FIC por cada FIDEICOMITENTE GERENTE, los recursos líquidos en igual proporción a su participación en el FIDEICOMISO.
2. Si existieren otros BIENES FIDEICOMITIDOS, entonces EL FIDEICOMITENTE GERENTE por medio del presente contrato, otorga poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA para adelantar todos los trámites correspondientes ante las autoridades y/o las entidades competentes a fin de restituir los bienes al mismo, gestiones relacionadas, pero sin limitarse, a todas las gestiones necesarias para transferir los

bienes al FIDEICOMITENTE GERENTE o el BENEFICIARIO si lo hubiere, como darlos en consignación o tramitar traspasos, etc, sin generar con dichas actuaciones, responsabilidad alguna en cabeza de LA FIDUCIARIA.

3. En el evento que el FIDEICOMITENTE GERENTE no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente. De este hecho se dará cuenta en la rendición final de cuentas y en el reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CAPÍTULO IX DISPOSICIONES VARIAS

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SEGUNDA. INDEMNIDAD: LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS declaran conocer y aceptar que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son responsables de la ejecución de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros y, en consecuencia, responderán por cualquier perjuicio que tanto la FIDUCIARIA como el FIDEICOMISO pudieran sufrir con ocasión de tales relaciones jurídicas.

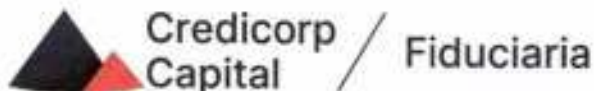
La Fiduciaria ni el Fideicomiso es parte dentro de los negocios jurídicos celebrados por el Fideicomitente para el desarrollo del proyecto.

No validará, verificará, leerá, analizará, controlará, cobrará o realizará seguimiento alguno entre otras actividades, respecto de los términos y condiciones incorporados en los negocios jurídicos que celebre el Fideicomitente para el desarrollo del proyecto.

El inmueble fue transferido irrevocablemente al fideicomiso renunciando a la condición resolutoria tácita y que el mismo se encuentra única y exclusivamente afecto al desarrollo de un proyecto inmobiliario por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, motivo por el cual no se podrá solicitar la restitución del mismo en caso de que se cumplan las condiciones de inicio del proyecto.

En consecuencia, LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS se obligan a mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, saliendo en defensa de éstos, sustituyéndoles procesalmente, siendo llamados en garantía y en todo caso cancelando el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho, las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión del contrato de fiducia mercantil, su ejecución y liquidación, su contratación derivada en caso de haberla, restituciones de bienes, instrucciones impartidas en desarrollo del mismo y de requerimientos derivados de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA para tales efectos.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de repetir contra de LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS si fuere requerida, por razón de la responsabilidad que a estos les corresponda. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.



CLÁUSULA TRIGÉSIMO-TERCERA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: EL FIDEICOMITENTE GERENTE y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá a EL FIDEICOMITENTE GERENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

Dirección: Carrera 19 # 85-73
Tel. (315)8255777
Email: jsierra@desarroja.co

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE A

Dirección: Carrera 68D # 15 -26
Tel. (316) 5299810
Email: goggelon@hotmail.com

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE B

Dirección: Carrera 68D # 15 -26
Tel. (316) 5299810
Email: goggelon@hotmail.com

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Dirección: Calle 147 No.17 - 78 oficina 601. Bogotá
Tel. (316) 8335941
Email: dcano@canospina.com

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y ARQUITECTO

Dirección: Calle 87 No. 9-40. Bogotá
Tel. (310) 5797058
Email: chalenarq@gmail.com

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y ARQUITECTO

Dirección: Calle 30 A # 6 -22 OF. 2403. Bogotá
Tel. (310) 8814378
Email: pedroaparicio22@gmail.com

LA FIDUCIARIA

Calle 34 No. 6 - 61, Piso 3, Bogotá D.C.
Tel. 3394400
Email: spalomino@credicorpcapital.com

EL FIDEICOMITENTE GERENTE avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el



evento en que no sea posible localizar a EL FIDEICOMITENTE GERENTE, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren EL FIDEICOMITENTE GERENTE, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

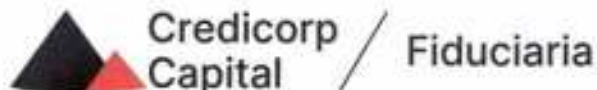
CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. GESTIÓN DE RIESGO: La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que EL FIDEICOMITENTE GERENTE bajo su propio criterio determinarán y administrarán la liquidez para el desarrollo del PROYECTO y que realizaron sus propios análisis de cara a la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO, eximen a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el presente contrato fiduciario.

34.1. RIESGOS INHERENTES AL NEGOCIO FIDUCIARIO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE con la firma del presente contrato declara de forma expresa e irrevocable que es consciente, conoce, entiende y acepta todas las implicaciones, consecuencias, riesgos, limitaciones y contingencias inherentes a la ejecución del objeto del presente CONTRATO DE FIDUCIA y en especial, las que se enuncian a continuación. De igual forma, desde ahora manifiesta que con anterioridad a la firma de este CONTRATO DE FIDUCIA recibió de la FIDUCIARIA toda la información necesaria para su total entendimiento.

- En el evento en que esta demora afecte los plazos establecidos, se notificará a los ENCARGANTES/ BENEFICIARIOS DE ÁREA de tal hecho para su conocimiento.
- Puede existir cambios económicos que afecten los costos o la financiación del PROYECTO. Para tales efectos, previo a la acreditación CONDICIONES DE GIRO o para efectos de aprobar prórroga a los plazos establecidos, se revisa la prefactibilidad del PROYECTO actualizada, comparándola con la prefactibilidad inicial, confirmando la viabilidad financiera del PROYECTO.
- Incremento en el plazo de construcción afectando las fechas de escrituración y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Para tales efectos, se realizará un monitoreo a los informes presentados por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el INTERVENTOR.
- Puede existir cambios en la normatividad que exija otras licencias o permisos para el desarrollo del PROYECTO.
- Desvío de recursos para otros proyectos o gastos diferentes por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
- Existe el riesgo de que el FIDEICOMITENTE GERENTE recaude directamente recursos de los ENCARGANTES/ BENEFICIARIOS DE ÁREA. Sin perjuicio de lo anterior, el FIDEICOMITENTE GERENTE conoce y acepta con la firma del presente contrato la prohibición normativa y la establecida en el presente contrato, en cuando a no poder recaudar recursos de los terceros BENEFICIARIOS DE ÁREA, ya sea directamente o a través de sus agentes o representantes.
- Demoras en el desembolso del crédito constructor por parte del ACREEDOR FINANCIERO. En el evento en que esta demora afecte los plazos establecidos, se notificará a los ENCARGANTES/ BENEFICIARIOS DE ÁREA de tal hecho para su conocimiento.

- Impago del crédito constructor por insuficiencia de recursos en el FIDEICOMISO. Se deja constancia que el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar los pagos respectivos, y en todo caso conoce que, ante la suficiencia de recursos la FIDUCIARIA no atenderá la obligación con recursos propios.
- En caso de contradicción en las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA se abstendrá de ejecutar cualquiera de ellas hasta que no haya consenso, en el mismo sentido, de todos los FIDEICOMITENTES. Frente a este evento, LOS FIDEICOMITENTES aceptan que se estará ante una imposibilidad para tomar decisiones en desarrollo del FIDEICOMISO y asumirán las consecuencias que ello implique. Igualmente aceptan que la FIDUCIARIA no podrá decidir por cuenta de ellos.
- El Fideicomitente Aportante A NO podrá disponer del inmueble, toda vez que la destinación exclusiva e irrevocable del mismo es la relacionada con el desarrollo del proyecto. Por lo tanto, por ningún motivo podrá solicitar la restitución del bien transferido y con la firma del contrato de fiducia, declara conoce y acepta que por ningún motivo se podrá oponer a la escrituración de las unidades inmobiliarias en favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones que tengan los Fideicomitentes, entre ellos, en virtud del negocio jurídico subyacente celebrado entre ellos
- Los fideicomitentes se obligan a entregar a la fiduciaria, previo a la transferencia del inmueble al fideicomiso, un estudio de títulos realizado por un abogado autorizado por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, el cual deberá incluir un concepto favorable y el certificado de verificación en listas. Este requisito es indispensable para garantizar que el inmueble cumple con las normativas y políticas establecidas.
- En caso de que los FIDEICOMITENTES no transfieran el inmueble al FIDEICOMISO dentro de los plazos acordados en el presente contrato de fiducia, la fiduciaria queda facultada para terminar el contrato de manera unilateral, sin requerir autorización previa de los FIDEICOMITENTE. Esta medida asegura el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Si la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos registra de manera incorrecta la transferencia de los inmuebles en el folio de matrícula inmobiliaria, EL FIDEICOMITENTE GERENTE, deberán remitir a la fiduciaria el folio corregido en un plazo máximo de 30 días, en el cual se evidencie el registro correcto del inmueble. En caso de errores en el registro, EL FIDEICOMITENTE GERENTE asume la responsabilidad de realizar las correcciones necesarias para garantizar la precisión de la información.
- LOS FIDEICOMITENTES conocen y aceptan que cualquier reclamación relacionada con el diseño, construcción, acabados, áreas privadas, zonas comunes o la entrega de los Locales resultantes de la constitución del reglamento de propiedad horizontal, será de su exclusiva responsabilidad en su calidad de vendedor. En consecuencia, dichas reclamaciones no serán oponibles al FIDEICOMISO ni a la sociedad fiduciaria, ya que LOS FIDEICOMITENTES desarrollaron la construcción por su cuenta y riesgo, asumiendo íntegramente las obligaciones y consecuencias derivadas de la misma.
- Los Fideicomitentes Aportantes declaran que conocen y aceptan los riesgos inherentes a su participación en el proyecto inmobiliario constituido mediante el presente Fideicomiso, incluyendo, sin limitarse a, la posibilidad de que el proyecto arroje utilidades.



CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. CONFLICTO DE INTERESES: En los términos del numeral 9° del artículo 146 del E.O.S.F. en armonía con el numeral 2.2.5 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica, las partes declaran que han evaluado la posibilidad de que se llegue a presentar situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés a la celebración del presente negocio fiduciario, determinando que no las han encontrado.

En todo caso, las partes acuerdan que, en caso de presentarse, en el desarrollo del negocio fiduciario, una situación que implique un conflicto de interés, se seguirá el siguiente procedimiento:

Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la administración de la FIDUCIARIA dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo de acuerdo con los lineamientos previstos en el Anexo V del Código de Buen Gobierno de la FIDUCIARIA. En caso de no poder resolverlo por cualquier motivo, se llevará el caso al Comité de Ética y Conducta establecido en el Código de Buen Gobierno Corporativo de la FIDUCIARIA para su administración y resolución.

En caso de no poder resolverse y/o administrarse los posibles conflictos de interés que puedan surgir en el desarrollo del FIDEICOMISO dadas las anteriores reglas, la FIDUCIARIA deberá abstenerse de realizar la operación que daría lugar al eventual conflicto de interés.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO-SEXTA. PROTECCIÓN DE DATOS: Por medio del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE GERENTE manifiesta que ha sido informado que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiente y autoriza de manera previa, expresa e inequívoca que sus datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados, transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados,) conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, que declara conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos

Como titular de sus datos personales, EL FIDEICOMITENTE GERENTE podrá ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir su información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre sus datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: servicioalcliente@credicorpcapital.com o la línea gratuita nacional 018000-126-660.

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.



CLÁUSULA TRIGÉSIMO SÉPTIMA. CESIÓN: Teniendo en cuenta que el presente contrato se celebra en atención a las calidades personales de los intervinientes, los FIDEICOMITENTE GERENTE no podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, salvo que cuenten con la autorización previa y escrita de los demás FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

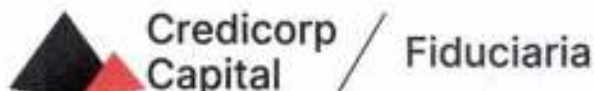
La FIDUCIARIA celebra el presente contrato por las características especiales del FIDEICOMITENTE GERENTE y por lo tanto para todos los efectos legales y contractuales se entiende que este contrato tiene la naturaleza de *intuitu personae*, por tanto, en el evento en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE pretenda ceder su posición contractual a un tercero, deberá conservar un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, en caso contrario, requerirá (i) aprobación de LA FIDUCIARIA, quien podrá negarla por las calidades *intuitu personae* del cedente y sin que válidamente pueda imputársele responsabilidad alguna frente a esta gestión; (ii) contar con aprobación de la totalidad de los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes tendrán derecho de retiro sin penalidad alguna; y (iii) aprobación del ACREEDOR FINANCIERO, si lo hubiere. La FIDUCIARIA celebra el presente contrato por las características especiales del FIDEICOMITENTE GERENTE y por lo tanto para todos los efectos legales y contractuales se entiende que este contrato tiene la naturaleza de *intuitu personae*, por tanto, en el evento en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE pretenda ceder su posición contractual a un tercero, deberá conservar un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, en caso contrario, requerirá (i) aprobación de LA FIDUCIARIA, quien podrá negarla por las calidades *intuitu personae* del cedente y sin que válidamente pueda imputársele responsabilidad alguna frente a esta gestión; (ii) contar con aprobación de la totalidad de los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes tendrán derecho de retiro sin penalidad alguna; y (iii) aprobación del ACREEDOR FINANCIERO, si lo hubiere.

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Como requisito para el registro de la cesión, será necesario que EL FIDEICOMITENTE GERENTE se encuentre al día en el pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos del FIDEICOMISO, así como cualquier obligación derivada del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL FIDEICOMITENTE GERENTE pignora o da en garantía sus derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO, en virtud de una garantía mobiliaria o por cualquier



otro acto jurídico, las partes conocen y entienden que la FIDUCIARIA no llevará a cabo registro alguno de tal acto, así como tampoco lo controlará toda vez que no es parte de dicho acto jurídico y tampoco será responsable de su cumplimiento ante el acreedor. En el evento que un tercero resulte adjudicatario de los derechos fiduciarios pignorados o dados en garantía bajo cualquier acto jurídico, él mismo deberá sujetarse al debido cumplimiento de la normatividad Sarlaft y a los demás procedimientos internos establecidos por la FIDUCIARIA para su vinculación. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE darle a conocer al respectivo acreedor, las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, adjuntando un pagaré en blanco suscrito por el cesionario para garantizar el pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso que, a raíz de un embargo o cualquier acto administrativo o judicial, cualquier acreedor o tercero llegare a hacerse adjudicatario de la propiedad plena, la nuda propiedad y/o el derecho de usufructo sobre los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, se entenderá que dicho acreedor o tercero respetará las reglas de gobierno establecidas para el presente FIDEICOMISO, su finalidad, su estructura y respetará los beneficios establecidos previamente tanto para EL FIDEICOMITENTE GERENTE como para los BENEFICIARIOS sin que, bajo ninguna circunstancia, pueda llegar a desconocerlos.

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

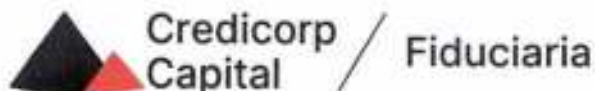
PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio de su deber indelegable establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los bienes disponibles para este efecto en el Fideicomiso, todos los costos y gastos necesarios para adelantar la defensa y protección del Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitados y/o de la Fiduciaria como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del Fideicomiso, dentro de los que se encuentran, sin limitarse, los siguientes: (i) honorarios de abogados; (ii) costas y agencias en derecho; (iii) desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá; (iv) gastos y costos para la preparación de la información de la defensa y demás relacionados; (v) honorarios por conceptos técnicos por parte de terceros y/o peritos. En el evento de no existir bienes en el Fideicomiso para atender estos costos y gastos, será obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o de los BENEFICIARIOS si fuere el caso, aportar los recursos necesarios para tales fines.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio del mismo deber, designará a las personas que se encarguen de la defensa y protección de Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitados y/o de la Fiduciaria como su vocera y administradora o bien a título personal



por el desarrollo del Fideicomiso, en ausencia de precisas instrucciones del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o de los Beneficiarios y suscribirá en nombre de estos, el respectivo contrato de prestación de servicios y todos los demás contratos necesarios para tales fines.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO NOVENA. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y FINANCIACIÓN DE PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA (FA/FT/ADM). Obrando en nombre y en representación legal de la sociedad Fideicomitente de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, exacto y veraz, realizo las siguientes declaraciones como parte integral de este documento y en cumplimiento a la regulación aplicable: 1. Los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en desarrollo de la presente relación contractual, al igual que los ingresos, provienen de actividad(es) lícita(s) de acuerdo con las normas penales vigentes, y no serán utilizados para financiar actividades terroristas o relacionadas a actos de corrupción; 2. Declaro conocer los beneficiarios finales, controlantes y administradores de la entidad que represento y que estos, no están relacionados con actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM) y sus delitos fuente o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional, en Colombia y/o en el exterior y que sus actividades, bienes y recursos tienen un origen lícito. 3. La entidad que represento ni sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores, están incluidos en listas vinculantes para Colombia como lo son las emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, o en cualquier otra de similar naturaleza, o en alguna de carácter nacional y/o internacional asociadas con LA/FT/FPADM y sus delitos fuente o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional, y que en consecuencia, obliga a la Entidad a responder frente a LA FIDUCIARIA por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de cualquier aspecto relacionado con esta afirmación; al igual manifiesto que no tenemos investigaciones en curso, indagaciones, imputaciones, ni hemos sido sindicados o condenados por los delitos de lavado de activos, sus delitos fuente, financiación del terrorismo, financiación de proliferación de armas de destrucción masiva y/o por delitos asociados con corrupción o soborno transnacional enunciados en la Ley aplicable; 4. La entidad que represento ni sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores, no han participado en actos de corrupción y/o soborno transnacional o actos que puedan ser considerados que brindan un beneficio ilegítimo a LA FIDUCIARIA; no dará, ni ofrecerá de manera directa, ni indirecta a favor de LA FIDUCIARIA o sus representantes, beneficios de cualquier tipo para favorecer una decisión durante el proceso de vinculación como cliente; así como, tampoco sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores han sido sancionados administrativamente por los delitos asociados con corrupción y/o soborno transnacional enunciados en la Ley aplicable; 5. La Entidad, se obliga a actualizar la información y/o a confirmarla cada vez que así sea solicitado y notificar de inmediato cualquier cambio con respecto a las declaraciones en esta cláusula; informando las medidas que se tomarán para mitigar los daños que de ello pueda dar lugar; 6. Conozco y acepto que FIDUCIARIA, podrá unilateralmente y bajo razones objetivas dar por terminado los contratos que dieron origen a estas declaraciones, en caso de: i) que los beneficiarios finales, controlantes y/o administradores de la entidad sean objeto de investigación judicial y/o actuación administrativa por parte de autoridades nacionales y/o internacionales relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva LA/FT/FPADM y sus delitos fuente o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional o cualquier otro delito subyacente, ii) que por políticas y procedimientos propios de LA FIDUCIARIA, se identifiquen eventos que puedan afectarlas

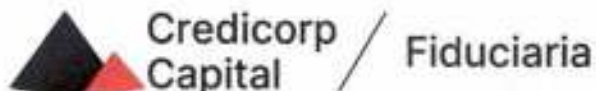


reputacionalmente, iii) que la entidad, sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores sean incluidos en listas vinculantes para Colombia y/o listas restrictivas asociadas con lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o financiación de proliferación de armas de destrucción masiva(LA/FT/FPADM) o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional; iv) haber incurrido en cualquier falta a la verdad, en alguna inexactitud o reticencia en la información suministrada en este formulario o cualquier otra declaración, entrevista sostenida o documentos suscritos con LA FIDUCIARIA; v) no actualizar la información personal, comercial o financiera cada vez que esta cambie o me sea solicitado.

USO ESPECIFICO PARA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. Para fines relacionados con la prevención de delitos de lavado de activos, sus delitos fuente, financiación del terrorismo, financiación de proliferación de armas de destrucción masiva y/o por delitos de corrupción o soborno transnacional enunciados en la Ley, autorizo a CREDICORP para: i. Realizar la consulta en fuentes de datos, listas restrictivas y vinculantes públicas y contratadas de carácter nacional o internacional. ii. Reportar información a las autoridades competentes, supervisoras y de control de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 1762 de 2015 y demás normatividad asociada. iii. Desarrollar procesos de conocimiento del cliente y gestión de debida diligencia verificando la información personal y financiera propia, de mis vinculados y/u ordenantes y demás terceros que he dejado o pueda relacionar como referencias conforme lo establecido en la Circular Básica Jurídica; así mismo, doy constancia que cuento con la autorización de mis vinculados, ordenantes o aquellos terceros para suministrar su información personal para ser tratada con las finalidades aquí descritas. iv. Realizar los reportes responsabilidad tributaria y legal en el cumplimiento oportuno de los Reportes anuales conforme la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. ANTICORRUPCIÓN: Es política de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. relacionarse con clientes que cumplan con las leyes aplicables en temas anticorrupción como la Ley 1778 de 2016 y la Ley 2195 de 2022 o las que las modifiquen, reformen o sustituyan. Por tal razón, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. exige que sus clientes (entendiendo dentro del término clientes no sólo a la persona jurídica o natural directamente vinculada sino a sus, controlantes, controladas, subsidiarias, subordinadas, matrices, partes relacionadas, directivos, empleados, contratistas y asesores, donde aplique) observen, además de las leyes citadas, decretos reglamentarios, la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. la cual se podrá consultar en el siguiente enlace <https://www.grupocredicorp.com/assets/pdf/PoliticaAnticorrupcion.pdf>, los más altos niveles éticos, durante la relación comercial que mantengan con Credicorp Capital Fiduciaria S.A. Por lo tanto:

- (a) El cliente está obligado a no participar en actos de corrupción y/o soborno, en el ámbito público o privado de sus propios negocios o relaciones.
- (b) En caso de que el cliente cuente con socios de negocio, proveedores, terceros, agentes y/o representantes, deben hacer los esfuerzos adecuados para que ellos mantengan comportamientos éticos y que no vayan en contra de las leyes antisoborno y anticorrupción locales o extranjeras (las que les aplique) que puedan impactar al vínculo comercial entre el cliente y Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
- (c) El cliente está obligado a no otorgar beneficios personales de cualquier índole a colaboradores ni directivos de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., ni a los familiares o



relacionados de estos, para generar un beneficio comercial a favor del cliente.

(d) El cliente acepta que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., deberá alertarla a través del canal oficial de denuncias dispuesto para ello <https://secure.ethicspoint.com/domain/media/es/gui/56087/index.html>.

Como consecuencia de dicho indicio, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. podrá resolver el vínculo comercial unilateralmente, sin que se pueda endilgar responsabilidad a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. por los impactos económicos o legales (si los hubiere) que se generen para el cliente o para terceros relacionados con el negocio, si es el caso. En cualquier caso, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. hará una revisión del indicio o de la conducta respectiva con su área de cumplimiento e indagará al cliente o tercero sobre el indicio o conducta para decidir unilateralmente si se resuelve o no el vínculo contractual.

(e) El cliente, en caso sea persona jurídica, acepta que Credicorp Capital Fiduciaria S.A. podrá solicitarle información sobre los mecanismos que ha desplegado para contar con un Programa de Transparencia y Ética Empresarial.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. ARREGLO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En todo caso, las partes están en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

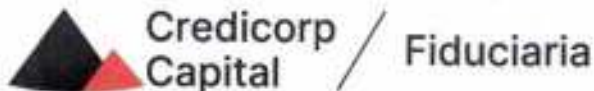
CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA: ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS POR CONFLICTOS ENTRE FIDEICOMITENTES: En caso de que surjan diferencias entre los FIDEICOMITENTES por razón o con ocasión del presente contrato de fiducia, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

Vencido este término, LOS FIDEICOMITENTES acuerdan expresamente que toda controversia o diferencia relativa a este CONTRATO DE FIDUCIA, que surjan de las diferencias entre LOS FIDEICOMITENTES del presente Contrato, serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

(a) El Tribunal estará integrado por uno o tres (3) árbitros, dependiendo si la controversia es de mínima, menor o mayor cuantía de acuerdo con el Código General del Proceso, designados de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES en conflicto. En caso de que el nombramiento de común acuerdo no fuere posible en un término de cinco días, el o los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las Partes, por sorteo entre los árbitros inscritos en la lista "A" en dicho Centro de Arbitraje, especialistas en derecho comercial e inmobiliario.

(b) El Tribunal decidirá en derecho.

(c) El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la



Cámara de Comercio de Bogotá y de acuerdo con el reglamento de dicho centro.

(d) La organización interna, tarifas y honorarios del tribunal se sujetarán a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

(e) Cada parte asumirá los costos y gastos que demande su representación ante el tribunal arbitral que se conforme para la solución de la correspondiente disputa.

(f) El laudo arbitral será vinculante únicamente para los FIDEICOMITENTES (inter-partes).

(g) Ni la Fiduciaria ni el Patrimonio Autónomo serán parte del Tribunal y, por lo tanto no solicitarán ni aceptarán la convocatoria del Tribunal en forma discrecional y/o por instrucción de los Fideicomitentes, ni las decisiones serán vinculantes para esta. No obstante, acatará las decisiones que sean impartidas en el respectivo laudo arbitral debidamente ejecutoriado, que tengan relación directa con la ejecución del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. En cualquier caso, los FIDEICOMITENTES expresamente aceptan por medio del presente documento que la FIDUCIARIA no estará obligada a llevar a cabo ninguna actuación, derivada o no del laudo arbitral, que contrarié, en cualquier forma, la finalidad del presente Fideicomiso. Así las cosas, los FIDEICOMITENTES se obligan a que todas sus actuaciones dentro del Tribunal de Arbitramento atenderán a la finalidad del Fideicomiso y no realizarán ninguna actuación contraria a dicha finalidad.

Por lo tanto, las decisiones del Tribunal de Arbitramento que impliquen una actuación de la Fiduciaria deberán ser instrumentalizadas mediante instrucción motivada en el laudo por parte del Fideicomitente interesado. En cualquier caso, y de acuerdo con lo mencionado anteriormente, la Fiduciaria se reserva el derecho de acatar dichas instrucciones en caso de que estas, en su concepto, sean contrarias a la finalidad del Fideicomiso.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de que surjan diferencias entre LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA por razón o con ocasión de su responsabilidad como Fiduciario bajo el presente contrato de fiducia, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. Las Partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente documento son vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

LA FIDUCIARIA

DOLLY LOPEZ PAENCIA

Representante Legal

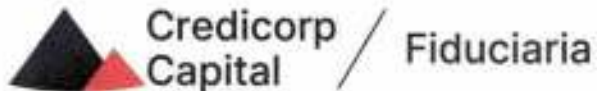
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,
NIT. 900.520.484-7

FIDEICOMITENTE GERENTE

IVÁN DARÍO SIERRA POVEDA

Representante Legal

DESARROYA SAS
NIT. 901.482.338-1



129

FIDEICOMITENTE APORTANTE A

Marta Bonilla

MARTHA AURORA BONILLA RODRÍGUEZ

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Daniel Orlando Dano

DANIEL ORLANDO DANO
Representante Legal
CANOSPINA SAS
NIT. 900.538.629-7

FIDEICOMITENTE APORTANTE B

Andrés Goggel Bonilla

ANDRÉS GOGGEL BONILLA

**FIDEICOMITENTES DISEÑADORES Y
ARQUITECTOS**

Carlos Eduardo Balen Urrutia

CARLOS EDUARDO BALEN URRUTIA
C.C. No. 80.449.439

Pedro Aparicio Llorente

PEDRO APARICIO LLORENTE
Representante Legal
APLO S.A.S.
NIT. 901.591.600-2

Certificado de finalización

Identificador del sobre: FD3EDC12-D483-4F84-8979-3EDEB4167DE0

Estado: Completado

Asunto: Complete con Docusign: Fideicomiso FAI Clani Reservado

Tipo de documento: Contratos Fiduciarios y otros contratos

Sobre de origen:

Páginas del documento: 50

Firmas: 14

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 7

Iniciales: 2

Claudia Forero

Firma guiada: Activado

Calle 34 N° 6-65

Sello del identificador del sobre: Activado

Bogotá, Bogotá -

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

cmforero@credicorpcapital.com

Dirección IP: 18.229.135.168

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: Claudia Forero

Ubicación: DocuSign

04-jul.-2025 | 16:30

cmforero@credicorpcapital.com

Eventos de firmante**Firma****Fecha y hora**

Andrés Goggel

ggelon@hotmail.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Enviado: 04-jul.-2025 | 16:39

Visto: 05-jul.-2025 | 02:10

Firmado: 05-jul.-2025 | 02:11

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo

Utilizando dirección IP: 128.1.218.183

Firmado con un dispositivo móvil

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 05-jul.-2025 | 02:10

ID: dd69f1e7-8c28-41f9-a032-07bdfc7e26c7

Carlos Balén

cbalenarq@gmail.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Enviado: 04-jul.-2025 | 16:39

Visto: 04-jul.-2025 | 19:04

Firmado: 07-jul.-2025 | 08:28

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo

Utilizando dirección IP:

2800:484:528c:3500:a14e:699a:6921:ab5c

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 07-jul.-2025 | 08:27

ID: 6d22625a-58fb-4745-be9f-80dde7d79ab

DANIEL ORLANDO DANO

d.cano@canospina.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Enviado: 04-jul.-2025 | 16:39

Reenviado: 07-jul.-2025 | 09:23

Visto: 07-jul.-2025 | 09:51

Firmado: 07-jul.-2025 | 10:08

Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 181.61.209.85

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 07-jul.-2025 | 09:51

ID: 8cf70d0a-a293-4133-bc55-8d69809da1f6

Iván Darío Sierra Poveda

isierra@desarroja.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Enviado: 04-jul.-2025 | 16:39

Visto: 04-jul.-2025 | 21:29

Firmado: 04-jul.-2025 | 21:35

Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 181.53.8.204

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Aceptado: 04-jul.-2025 21:29 ID: 1764afe6-85dc-437b-bec6-32661dade611 Martha Bonilla goggelon@hotmail.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 164.128.187.150	Enviado: 04-jul.-2025 16:39 Visto: 05-jul.-2025 06:22 Firmado: 05-jul.-2025 06:24
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 05-jul.-2025 06:22 ID: 2b7491fc-e68f-4ed7-ad03-604efb13d7bb Pedro Aparicio pedroapario22@gmail.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Dibujada en dispositivo Utilizando dirección IP: 186.84.89.26	Enviado: 04-jul.-2025 16:39 Visto: 07-jul.-2025 10:41 Firmado: 07-jul.-2025 10:49
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 07-jul.-2025 10:41 ID: 41e6a937-15d4-4c6a-a90c-af362558d6e7 Claudia Forero cmforero@credicorpcapital.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 18.231.184.49	Enviado: 07-jul.-2025 10:49 Visto: 07-jul.-2025 10:51 Firmado: 07-jul.-2025 10:51
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 02-feb.-2024 12:14 ID: 4543775f-d976-44df-8a54-77db85eb6583 DOLLY LOPEZ PALENCIA dlopezp@credicorpcapital.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 54.233.52.252	Enviado: 07-jul.-2025 10:51 Visto: 07-jul.-2025 11:24 Firmado: 07-jul.-2025 11:24
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 07-jul.-2025 11:24 ID: a93bb1fb-dac6-492d-a964-582054c9efb5		

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora

Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	04-jul.-2025 16:39
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	07-jul.-2025 09:23
Certificado entregado	Seguridad comprobada	07-jul.-2025 11:24
Firma completada	Seguridad comprobada	07-jul.-2025 11:24
Completado	Seguridad comprobada	07-jul.-2025 11:24
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Divulgación de firma y Registro electrónicos		



Divulgación electrónica y divulgación de firmas

De vez en cuando, a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. se nos puede exigir por ley que les proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación, se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones telefónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente y si puede acceder a esta información electrónicamente a su entera satisfacción y acepta este registro electrónico y divulgación de firma (en RSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros electrónicos y firmas" antes de hacer click "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Reconocimiento de acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Indícanos si en tu calidad de: Fideicomitente, Beneficiario, afiliado, proveedor, usuario, cliente, aliado, autorizas a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para conocerte mejor y comunicarnos contigo a través de los canales de contacto que nos has suministrado directamente o a través de terceros. Esto incluye:

- Contactarte para conocer tu opinión sobre la prestación de nuestros servicios.
- Tratar tus datos personales para diseñar y ofrecerte servicios y programas personalizados nuestros y de terceros.
- Verificarte y analizarte en las diferentes fuentes o consultas públicas para el cumplimiento de obligaciones legales y contractuales.
- El buen desarrollo del servicio, programa, evento, contrato.
- Almacenar, consultar, compartir, verificar, reportar, actualizar y rectificar tus datos personales al interior de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o ante cualquier otra entidad nacional o extranjera que maneje o administre bases de datos, preste servicios de verificación o realice análisis de administración de riesgos.
- Transferir o transmitir tus datos a terceros dentro y/o fuera de Colombia. Esta autorización incluye el tratamiento de datos personales, aplicará aun cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma y permite que el tratamiento de los datos sea realizado de manera segura y confidencial por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o por terceros. Recuerda que no estás obligado a diligenciar los datos personales de menores de edad o información tuya y de tus beneficiarios que sea sensible.

Para solicitar copias electrónicas

En cualquier momento podrá solicitar copia electrónica del documento firmado. No se emiten copias impresas. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de la firma y, si elige crear una

cuenta DocuSign, puede acceder los documentos por un periodo limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo, si desea que le enviemos copia digital de dicho documento debe solicitarlo al correo electrónico servicioalcliente@credicorpcapital.com y en el asunto indicar solicitud de copia electrónica de DocuSign y el documento al cual hace referencia. Adicional, debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo y número de identificación del fideicomitente y/o beneficiario con el objetivo de identificar su fidecomiso o tramite que este realizando o realizó.

Para retirar su consentimiento con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

Rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento.

Hardware y Software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:

<https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Divulgación electrónica y divulgación de firmas

De vez en cuando, a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. se nos puede exigir por ley que les proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación, se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones telefónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente y si puede acceder a esta información electrónicamente a su entera satisfacción y acepta este registro electrónico y divulgación de firma (en RSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros electrónicos y firmas" antes de hacer click "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Reconocimiento de acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Indicanos si en tu calidad de: Fideicomitente, Beneficiario, afiliado, proveedor, usuario, cliente, aliado, autorizas a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para conocerte mejor y comunicarnos contigo a través de los canales de contacto que nos has suministrado directamente o a través de terceros. Esto incluye:

- Contactarte para conocer tu opinión sobre la prestación de nuestros servicios.
- Tratar tus datos personales para diseñar y ofrecerte servicios y programas personalizados nuestros y de terceros.
- Verificarte y analizarte en las diferentes fuentes o consultas públicas para el cumplimiento de obligaciones legales y contractuales.
- El buen desarrollo del servicio, programa, evento, contrato.
- Almacenar, consultar, compartir, verificar, reportar, actualizar y rectificar tus datos personales al interior de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o ante cualquier otra entidad nacional o extranjera que maneje o administre bases de datos, preste servicios de verificación o realice análisis de administración de riesgos.
- Transferir o transmitir tus datos a terceros dentro y/o fuera de Colombia. Esta autorización incluye el tratamiento de datos personales, aplicará aun cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma y permite que el tratamiento de los datos sea realizado de manera segura y confidencial por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o por terceros. Recuerda que no estás obligado a diligenciar los datos personales de menores de edad o información tuya y de tus beneficiarios que sea sensible.

Para solicitar copias electrónicas

En cualquier momento podrá solicitar copia electrónica del documento firmado. No se emiten copias impresas. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de la firma y, si elige crear una cuenta DocuSign, puede acceder los documentos por un periodo limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo,

si desea que le enviemos copia digital de dicho documento debe solicitarlo al correo electrónico "servicioalcliente@credicorpcapital.com y en el asunto indicar solicitud de copia electrónica de DocuSign y el documento al cual hace referencia. Adicional, debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo y número de identificación del fideicomitente y/o beneficiario con el objetivo de identificar su fideicomiso o tramite que este realizando o realizó.

Para retirar su consentimiento con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

Rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento.

Hardware y Software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:

<https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PMMS-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	CIANI RESERVADO		
ESTRATO:	6	No. de unidades de vivienda:	20
DIRECCIÓN:	Carrera 78 # 127d-08		
CONSTRUCTORA:	DESARROYA SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	10 DE JULIO DE 2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos:

☐ SI ☒ NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

☐ SI ☒ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por imisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

☐ SI ☒ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G.3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento 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 tipo:

* 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: < 30 g/L, Pintura Brillante: <100 g/L, Pintura Brillo 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 cuenten estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o en 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:

Zapatas y vigas corridas en concreto reforzado

2.8. PILOTES

☐ SI ☒ NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema estructural aporticado con columnas y vigas en concreto reforzado

Cubierta Incluida en perfiles y techos metálicos

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI ☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo Techo Liviano

2.10.2. BLOQUE

☒ SI ☐ NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque de arcilla con perforación horizontal # 4, # 5 y Bloque de arcilla con perforación Vertical

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

☐ SI ☒ NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten pañetes que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

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):

Ventanería en aluminio imitación madera con vidrio templado de 6mm

Espesor del vidrio:

6 mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista y muros pintados con pintura para exterior

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Porcelanato o baldosa

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta termoacústica

Cubierta Verde

☐ SI☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto reforzado con anclaje cerámico

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No aplica

Anticorrosión con pasapunto

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de agua en concreto reforzado impermeabilizado

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-685 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado"

☒ 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 maripólegos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☒ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

- 3.1. ASCENSOR ☒ SI ☐ NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS ☒ SI ☐ NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS ☐ SI ☒ NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL ☒ SI ☐ NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL ☒ SI ☐ NO
- 3.6. GIMNASIO ☒ SI ☐ NO
- 3.7. SAUNA ☐ SI ☒ NO
- 3.8. TURCOS ☐ SI ☒ NO
- 3.9. PISCINA ☐ SI ☒ NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS ☒ SI ☐ NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES ☒ SI ☐ NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA ☒ SI ☐ NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA ☒ SI ☐ NO

Características:

- Ascensor de parada en cada piso para 8 personas
- Video cámaras en los contornos del edificio y sensores de movimiento
- En espacio de Gimnasio Infantil interna del edificio en zona común
- En espacio de Gimnasio Infantil interna del edificio en zona común
- En espacio de interno del edificio en zona común
- 1 parqueadero de minusválidos en sótano
- 3 parqueaderos de visitantes en sótano incluyendo minusválidos
- Planta de suplencia total para el edificio
- Subestación eléctrica de 150 KVA

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 y la norma que lo modifique o sustituya? ☒ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas 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 o igual a la curva NC 35? ☒ SI ☐ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☒ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
Closets en carpintería con maderoc y melamina

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☒ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
Puertas en carpintería en madera con melamina

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Puertas en carpintería en madera con melamina

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES Piso en SPC o similar con guardaescobas en MDF o similar
- 4.5.2. HALLS Piso en SPC o similar con guardaescobas en MDF o similar
- 4.5.3. HABITACIONES Piso en SPC o similar con guardaescobas en MDF o similar
- 4.5.4. COCINAS Piso en SPC o similar con guardaescobas en MDF o similar
- 4.5.5. PATIOS porcelanato o similar

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista y muros pintados con pintura para exterior

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES Muros pañetados, enucados y pintados
- 4.7.2. HABITACIONES Muros pañetados, enucados y pintados
- 4.7.3. COCINAS Muros pañetados, enucados y pintados y sapicalero enchupado con cerámica o similar
- 4.7.4. PATIOS Muros pañetados, enucados y pintados

4.8. COCINAS

Características:

- 4.8.1. HORNO ☒ SI ☐ NO Eléctrico
- 4.8.2. ESTUFA ☒ SI ☐ NO Eléctrica de inducción
- 4.8.3. MUEBLE ☒ SI ☐ NO En carpintería con melamina
- 4.8.4. MESÓN ☒ SI ☐ NO En Quartzone
- 4.8.5. CALENTADOR ☒ SI ☐ NO Eléctrico de piso
- 4.8.6. LAVADERO ☒ SI ☐ NO En fibra de vidrio o similar
- 4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☒ SI ☐ 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. SANTARZO 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:

En carpintería con melamina
Porcelato o similar
Porcelato o similar en cabida ducha y el resto pafotado, estucado y pintado
En vidrio templado hasta 1.80m
Cristal o similar
Detalle del consumo Litros por Descarga
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI

4.10. ILUMINACION

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	☒ SI	☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO

Características:

Balas internas tipo led
Balas internas tipo led
Balas internas tipo led
Lámpara de led descollada o similar
Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☒ SI ☐ NO
Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☒ SI ☐ NO
Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☐ SI ☒ NO

4.11. ILUMINACION 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

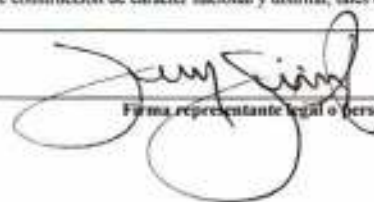
Características:

Ventanería en aluminio con vidrio templado
Ventanería en aluminio con vidrio templado
Ventanería y puertas ventana en aluminio con vidrio templado

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe 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 exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.


Firma representante legal o persona natural