



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

| | | | |
|---|--|--|--|
| 1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social ZONE VENTURE SUCURSAL COLOMBIA CONSTRUCTUM S.A.S. | | 2. Identificación Número NIT 901389103-9 900309570-1 | |
| 3. Representante legal de la persona jurídica ALEXANDRA ALIZA JAMRI FERTOUK JUAN CARLOS FERNANDEZ QUIENTERO | | 4. Identificación del representante legal 651359 14234087 | 5. Registro para la enajenación de inmuebles 2020108 2010013 |
| 6. Dirección CARRERA 87 # 131 C - 89 CARRERA 51 # 102 A - 29 | | 7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: zoneventures.ltda@gmail.com tecnica@constructum.com.co | |
| | | 8. Teléfono 3208998206 3208998206 | |

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| 9. Nombre del proyecto de vivienda CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL ETAPA 5 | | | 10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 5 | | |
| 11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 30 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP | | | | | |
| 12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 87 # 131 C - 89 | | | 13. Localidad - UPZ Suba - UPZ 28 EL RINCON | | |
| 14. Estrato 6 | | | 15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 109 | | |
| 16. Licencia de urbanismo RES 04-4-1135 | | Fecha de ejecutoria 27-dic-2004 | Curaduría 4 | 17. Licencia de construcción RES 11001-521-1339 | |
| | | Fecha de ejecutoria 23-sept-2021 | Curaduría 5 | | |
| 18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 14189.90 | | 19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 12423.56 | | 20. Área a construir para esta radicación (m ²) 12423.56 | |
| 21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza MEDIA y Si requiere obras de mitigación | | | 22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 85% | | 23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2023-49400 |
| 24. Chip(s) AAA0199EEDE | | | 25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 050N20522246 | | |
| 26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 31% \$ 9.989.308.517 | | | 27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 24-jul-2024 | | |
| 28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI | | Escritura número | Fecha | Notaría | |
| 29. Tiene Gravamen hipotecario? NO | | Escritura número | Fecha | Notaría | |
| 30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? | | Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA | Escritura o Contrato número 2860 | Fecha 01-nov-2006 | Notaría 52 |
| 31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI | | Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA | Contrato TABOR | Fecha 09-nov-2015 | Vigencia ACTUAL |
| | | | | Prórroga INDEFINIDA | |

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

| | | | | | |
|---|--|--|--|-----------------------------|--|
| Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política) | | RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230150 | | FECHA 07 JUL 2023 | |
| | | | | | |
| Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado | | Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos | | | |
| Observaciones: | | | | | |

IMPORTANTE:

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



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

ENAJENADOR:

Nombre del Proyecto:

Camino del Bosque Reserva Residencial ET-5

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

| | | | | |
|--|---|-------------------------------------|--|--|
| Formato PM05-FO086 Radicación de documentos. | Documentos debidamente firmados. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | Documentos legibles. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | Documentos ordenados y sin mutilaciones. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

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

| Elemento de revisión | CUMPLE | NA | OBSERVACIONES |
|---|-------------------------------------|----|---------------|
| Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 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. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

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

OBSERVACIONES:

OK

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Fogue c.c: _____
 Fecha de verificación: 06-07-2023 Firma del profesional: Laura Fogue

RADICACIÓN COMPLETA: Laura Fogue - 07-07-2023

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

Nombre: _____ Firma: _____
 C.C: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 230615647778172742

Nro Matrícula: 50N-20522246

Pagina 1 TURNO: 2023-311681

Impreso el 15 de Junio de 2023 a las 02:36:52 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-08-2007 RADICACIÓN: 2007-55672 CON: ESCRITURA DE: 20-06-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0199EEDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 146 de fecha 29-01-2007 en NOTARIA 52 de BOGOTA D.C. TAVOR BAJO con area de 28.326.74M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)... EL AREA ACTUAL DEL PREDIO ES DE 27.510,80M2 Y LINDEROS Y MAS ESPECIFICACIONES QUE OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA 2467 DEL 12-07-2010 NOTAIRA 42 DE BOGOTA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISOTAVOR, ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE DI RUGGIERO COZZARELLI ITALO LIBERO, DI RUGGIERO COZZARELLI JUAN JOSE, DE RUGGIERO OBREGON JOSE FRANCISCO E INVERSIONES LAS NIEVES LIMITDA - EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA 3352 15-12-2005 NOTARIA 52 BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON: DE RUGGIERO OBREGON JOSE FRANCISCO, POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A VANEGAS BELTRAN RICARDO Y DI RUGGI DE MAZZANTI ELISA PIA, SEGUN ESCRITURA 2242 24-12-2004 NOTARIA 16 BOGOTA. VANEGAS BELTRAN RICARDO, ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DERECHOS DE CUOTA DE DI RUGGI DE MAZZANTI ELISA PIA, SEGUN ESCRITURA 521 23-04-2001 NOTARIA 16 BOGOTA. ; DI RUGGIERO COZZARELLI ITALO LIBERO Y DI RUGGIERO COZZARELLI JUAN JOSE, ADQUIRIERON DERECHOS DE CUOTA POR PERMUTA DE DI RUGGIERO DE MAZZANTI ELISA PIA, SEGUN ESCRITURA 16-04-2001 NOTARIA 16 BOGOTA. DI RUGGIERO DE MAZZANTI ELISA PIA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION 1/3 PARTE DE MAZZANTI THIAULT GIOVANNI, SEGUN ESCRITURA 971 27-09-1996 NOTARIA 57 DE BOGOTA.; OTRO DERECHO DE CUOTA ADQUIRIO DI RUGGIERO DE MAZZANTI ELISA PIA POR COMPRA A INVERSIONES LAS NIEVES LTDA. SEGUN ESCRITURA 9429 07-12-1978 NOTARIA 9 BOGOTA. INVERSIONES LAS NIEVES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A GOMEZ VDA. DE MALDONADO MARIA, SEGUN ESCRITURA 5730 29-11-1969 NOTARIA 9A BOGOTA. REGISTRADA EL 28-02-1970 EN EL FOLIO 050N-465010...E.P.P.I MAD

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 87 131C 89 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 87 #131 C -89 TAVOR BAJO

1) SECTOR . #. TAVOR BAJO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 465010

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-06-2007 Radicación: 2007-55672

Doc: ESCRITURA 146 del 29-01-2007 NOTARIA 52 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 230615647778172742

Nro Matrícula: 50N-20522246

Página 2 TURNO: 2023-311681

Impreso el 15 de Junio de 2023 a las 02:36:52 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

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO -FIDEICOMISO TABOR. X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-08-2007 Radicación: 2007-73626

Doc: ESCRITURA 1660 del 09-08-2007 NOTARIA 52 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC.146 DEL 29.01.2007, NOTARIA 52 DE BOGOTA, EN CUANTO A DETERMINAR LOS DOS LOTES DE AREA UTIL QUE SE OMITIERON RELACIONAR EN DICHA ESCRITURA

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TABOR X NIT.830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-07-2008 Radicación: 2008-53267

Doc: ESCRITURA 1775 del 24-06-2008 NOTARIA 11 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO - FIDEICOMISO TABOR. X NIT 8605313153

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-03-2009 Radicación: 2009-24706

Doc: ESCRITURA 3038 del 17-03-2009 NOTARIA 38 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA ESC. 1775 DE 24-06-2008, NOT 11 DE BTA, EN CUANTO A CITAR EL NIT. CORRECTO DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VORERA DEL FIDEICOMISO TABOR

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TABOR X NIT 8300538122

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-07-2010 Radicación: 2010-59620

Doc: ESCRITURA 2467 del 12-07-2010 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ART.49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902 ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS .AREA:27.510.80 M2. DE ACUERDO ALA CERTIFICACION DE CATASTRO 330-3091 DEL 16-4-2008 DE CATASTRO.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.(VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TABOR) X NIT:830.053.812-2

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-07-2010 Radicación: 2010-59620

Doc: ESCRITURA 2467 del 12-07-2010 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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: 230615647778172742

Nro Matrícula: 50N-20522246

Pagina 3 TURNO: 2023-311681

Impreso el 15 de Junio de 2023 a las 02:36:52 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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.(VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TABOR)

NIT:830.053.812.2

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-11-2012 Radicación: 2012-89028

Doc: ESCRITURA 14253 del 08-11-2012 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,000,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.-PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TABOR

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-08-2016 Radicación: 2016-55448

Doc: OFICIO 5660675741 del 08-08-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-05-2017 Radicación: 2017-34602

Doc: OFICIO 5660418001 del 19-05-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-50943

Doc: ESCRITURA 2014 del 26-07-2017 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860.531.315-3 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TABOR NIT 830.053.812-

2

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-10-2021 Radicación: 2021-71935

Doc: ESCRITURA 3290 del 11-10-2021 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.2014 DE 26-07-17



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

Certificado generado con el Pin No: 230615647778172742

Nro Matrícula: 50N-20522246

Pagina 4 TURNO: 2023-311681

Impreso el 15 de Junio de 2023 a las 02:36:52 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

EN CUANTO A ADICIONAR LA TERCERA Y CUARTA ETAPA DEL CONJUNTO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL-PROPIEDAD
HORIZONTAL-

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TABOR

NIT.8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 10 -> 20811421CASA 1
- 10 -> 20811422CASA 17
- 10 -> 20811423CASA 18
- 10 -> 20811424CASA 19
- 10 -> 20811425CASA 20
- 10 -> 20811426CASA 21
- 10 -> 20811427CASA 22
- 10 -> 20811428CASA 23
- 10 -> 20811429CASA 28
- 10 -> 20811430CASA 29
- 10 -> 20811431CASA 2
- 10 -> 20811432CASA 3
- 10 -> 20811433CASA 4
- 10 -> 20811434CASA 5
- 10 -> 20811435CASA 6
- 10 -> 20811436CASA 14
- 10 -> 20811437CASA 15
- 10 -> 20811438CASA 16
- 10 -> 20811439CASA 24
- 10 -> 20811440CASA 25
- 10 -> 20811441CASA 26
- 10 -> 20811442CASA 30
- 10 -> 20811443CASA 31
- 10 -> 20811444CASA 32

**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: 230615647778172742

Nro Matrícula: 50N-20522246

Página 5 TURNO: 2023-311681

Impreso el 15 de Junio de 2023 a las 02:36:52 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

- 11 -> 20893857CASA 7-ETAPA 3
- 11 -> 20893858CASA 8-ETAPA 3
- 11 -> 20893859CASA 10-ETAPA 3
- 11 -> 20893860CASA 11-ETAPA 3
- 11 -> 20893861CASA 12-ETAPA 3
- -> 20893862CASA 13-ETAPA 3
- 11 -> 20893863CASA 27-ETAPA 3
- 11 -> 20893864CASA 33-ETAPA 3
- 11 -> 20893865CASA 34-ETAPA 3
- 11 -> 20893866APARTAMENTO 101-ETAPA 4
- 11 -> 20893867APARTAMENTO 102-ETAPA 4
- 11 -> 20893868APARTAMENTO 201-ETAPA 4
- 11 -> 20893869APARTAMENTO 202-ETAPA 4
- 11 -> 20893870APARTAMENTO 203-ETAPA 4
- 11 -> 20893871APARTAMENTO 204-ETAPA 4
- 11 -> 20893872APARTAMENTO 205-ETAPA 4
- 11 -> 20893873APARTAMENTO 301-ETAPA 4
- 11 -> 20893874APARTAMENTO 302-ETAPA 4
- -> 20893875APARTAMENTO 303-ETAPA 4
- 11 -> 20893876APARTAMENTO 304-ETAPA 4
- 11 -> 20893877APARTAMENTO 305-ETAPA 4
- 11 -> 20893878APARTAMENTO 401-ETAPA 4
- 11 -> 20893879APARTAMENTO 402-ETAPA 4
- 11 -> 20893880APARTAMENTO 403-ETAPA 4
- 11 -> 20893881APARTAMENTO 404-ETAPA 4
- 11 -> 20893882APARTAMENTO 405-ETAPA 4
- 11 -> 20893883APARTAMENTO 501-ETAPA 4
- 11 -> 20893884APARTAMENTO 502-ETAPA 4
- 11 -> 20893885APARTAMENTO 503-ETAPA 4
- 11 -> 20893886APARTAMENTO 504-ETAPA 4
- 11 -> 20893887APARTAMENTO 505-ETAPA 4
- 11 -> 20893888APARTAMENTO 601-ETAPA 4

**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: 230615647778172742

Nro Matrícula: 50N-20522246

Página 6 TURNO: 2023-311681

Impreso el 15 de Junio de 2023 a las 02:36:52 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

- 11 -> 20893889APARTAMENTO 602-ETAPA 4
- 11 -> 20893890APARTAMENTO 603-ETAPA 4
- 11 -> 20893891APARTAMENTO 701-ETAPA 4
- 11 -> 20893892APARTAMENTO 702-ETAPA 4
- 11 -> 20893893APARTAMENTO 703-ETAPA 4
- 11 -> 20893894APARTAMENTO 704-ETAPA 4
- 11 -> 20893895APARTAMENTO 705-ETAPA 4

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-14452 Fecha: 07-12-2010
 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: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2017-4890 Fecha: 24-05-2017
 EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS SE INCLUYE EL AREA ACTUAL DEL PREDIO DE ACUERDO A LA E.P 2467 VALE (ART 59 LEY 1579 DE 2012. C2017-4890 OVC)

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2008-6411 Fecha: 11-06-2008
 SE INCLUYE ESTA ANOTACION POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO. TURNO DE DTO.2007-73626. ECL.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-311681

FECHA: 15-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA EN EL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL

| | | | | |
|--|---|-----------------------|------------------|-----------------|
| Fiduciaria | ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali. | | | |
| Proyecto | CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL | | | |
| Patrimonio Autónomo | FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL | | | |
| FIDEICOMITENTE | ZONE VENTURES LIMITED | | | |
| GERENTE | DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S | | | |
| ETAPA DEL PROYECTO | | | | |
| Inmueble | Inmueble No.: _____ Área construida aproximada: _____ m ² Características del inmueble: descritas en el anexo 1. Garaje (s): _____ Deposito: _____ Terraza: _____ | | | |
| BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B | Estado civil | Identificación | Dirección | Teléfono |
| 1. | | | Res. | |
| | | | E-mail | |
| | | | Ofc. | |
| 2. | | | Res. | |
| | | | E-mail | |
| | | | Ofc. | |
| VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES | | | | |
| Valor total de la vinculación: | | | \$ | |
| Descuento: | | | \$ | |
| Sobrecosto: | | | | |
| Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula: | | | \$ | |
| Aportes en efectivo (2) | | | \$ | |

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



Total de la Financiación: \$ _____

Plan de entrega de los aportes en efectivo (2)

| Cuota | Valor | Fecha (dd/mm/aa) | Valor | Fecha (dd/mm/aa) |
|-------|-------|------------------|-------|------------------|
| 1 | | | 10 | |
| 2 | | | 11 | |
| 3 | | | 12 | |
| 4 | | | 13 | |
| 5 | | | 14 | |
| 6 | | | 15 | |
| 7 | | | 16 | |
| 8 | | | 17 | |
| 9 | | | 18 | |

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL.

Direcciones para notificaciones:

LA FIDUCIARIA: Ave 15 No. 100 43 de Bogotá, Tel. 6447700

EL FIDEICOMITENTE: ZONE VENTURES LIMITED

GERENTE: DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S.

EL BENEFICIARIO DE AREA: _____

Será responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE AREA** comunicar por escrito a **ALIANZA** y al **FIDEICOMITENTE - GERENTE** cualquier cambio de dirección.

Origen de los fondos:

Como **BENEFICIARIO DE AREA** declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc): _____

Fecha de Firma de este contrato: dd ____ mm ____ a ____

EL BENEFICIARIO DE AREA,

C.C.

C.C.

Asesor Comercial: _____

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



Entre los suscritos, **EL BENEFICIARIO DE AREA**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, debidamente identificado en el cuadro anterior y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO**, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

- 1.1 Que la sociedad **ZONE VENTURES LIMITED** tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre un Lote de terreno ubicado en la _____ de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20522246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- 1.2 Que mediante documento privado de fecha _____, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL**, a través del cual se desarrolla el **PROYECTO**.
- 1.3 Que el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL**, a través del cual se desarrolla el **PROYECTO**, es la sociedad **ZONE VENTURES LIMITED**, ha designado a la sociedad **DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S** como **GERENTE** del **PROYECTO** para que este adelante las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de **EL PROYECTO**.
- 1.4 El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de **EL FIDEICOMITENTE**.
- 1.5 Que la sociedad **ZONE VENTURES LIMITED** determino que previo al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, constituirá una sucursal en Colombia que se denominara **ZONE VENTURES SUCURSAL COLOMBIA**, la cual una vez la sociedad **ZONE VENTURES LIMITED** de aviso por escrito a **ALIANZA** de la efectiva constitución de la mencionada Sucursal, esta última será registrara sin más actos ni requisitos como titular del 100% de los derechos y obligaciones derivados del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL**; y por tanto se entenderá que el desarrollo del **PROYECTO** continuara en todo lo establecido en el contrato de fiducia constitutivo del fideicomiso en mención, en cabeza de la sociedad **ZONE VENTURES SUCURSAL COLOMBIA** en su calidad de **FIDEICOMITENTE**.
- 1.6 **EL BENEFICIARIO DE AREA** se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace **EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE** con el propósito de que a la terminación del proyecto **EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE**, les haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL** le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha unidad inmobiliaria en los términos previstos en el presente contrato.
- 1.7 Para los anteriores efectos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente contrato se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE - GERENTE**.
- 1.8 **EL FIDEICOMISO** tiene por objeto que **ALIANZA** permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que realizará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, bajo exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera de dicho **FIDEICOMITENTE GERENTE**, para todos los efectos contractuales denominado **EL PROYECTO**, en el lote de terreno descrito en el numeral 1.1 anterior, cuyos linderos estarán señalados en la escritura pública mediante el lote le fue transferido a **EL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL**. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por **EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE** y aceptadas por **EL BENEFICIARIO DE AREA** en el anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble. **EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE** expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta **EL BENEFICIARIO DE AREA**, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



la licencia de construcción; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad ZONE VENTURES LIMITED, en su calidad de FIDEICOMITENTE que es del mismo.

- 1.9 Dado que EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que les corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de EL PROYECTO y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido EL PROYECTO, EL BENEFICIARIO DE AREA no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIO(S) con relación a los demás derechos y obligaciones propios del FIDEICOMITENTE GERENTE, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del FIDEICOMITENTE GERENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL.
- 1.10 EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.
- 1.11 EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a EL FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar en su totalidad.
- 1.12 En razón a que ZONE VENTURES LIMITED en su calidad de FIDEICOMITENTE, ha designado a la sociedad DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S como GERENTE del PROYECTO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, contraen para con EL BENEFICIARIO DE AREA las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con EL GERENTE por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a ALIANZA acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL

PRIMERA: VINCULACIÓN: Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el BENEFICIARIO DE AREA adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL. Por lo tanto, lo que al BENEFICIARIO DE AREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada al mencionado inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, EL BENEFICIARIO DE AREA no adquirirá el carácter de FIDEICOMITENTE, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE, conservando estos último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA incrementarán el FIDEICOMISO y quedarán afectos al objeto del mismo.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, **EL BENEFICIARIO DE AREA** sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio fiduciario el derecho de dominio y la posesión de la unidad inmobiliaria señalada, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de **EL PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en el documento denominado **LISTADO DE ESPECIFICACIONES (ANEXO NO. 1)**, que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE**. **EL BENEFICIARIO DE AREA** acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de **EL PROYECTO** y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, casas y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de las unidades individuales que adquirirá(n) el **BENEFICIARIO DE AREA** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL BENEFICIARIO DE AREA** manifiesta que conoce y acepta que el **PROYECTO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO TERCERO. **EL GERENTE** garantiza a **EL BENEFICIARIO DE AREA** que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: **EL BENEFICIARIO DE AREA** conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla **EL PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera **EL PROYECTO**. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

PARÁGRAFO QUINTO: **EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE** establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 30% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman **EL PROYECTO**. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por **EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE**.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de EL PROYECTO.

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

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA: EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL BENEFICIARIO DE AREA declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de ZONE VENTURES LIMITED en su calidad de FIDEICOMITENTE, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO.

TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, por el FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE y por EL BENEFICIARIO DE AREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE AREA haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del GERENTE y del BENEFICIARIO DE AREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL BENEFICIARIO DE AREA por la prórroga que el GERENTE le conceda.

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

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

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



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

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

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

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el BENEFICIARIO DE AREA debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el GERENTE, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO un sanción equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del valor del inmueble.

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

CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL BENEFICIARIO DE AREA y un representante del GERENTE, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL BENEFICIARIO DE AREA ha recibido los inmuebles y que EL GERENTE se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: SI EL BENEFICIARIO DE AREA no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de EL BENEFICIARIO DE AREA en las oficinas del GERENTE. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del BENEFICIARIO DE AREA a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del GERENTE, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

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

PARÁGRAFO QUINTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de EL BENEFICIARIO DE AREA.

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

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE y son responsabilidad de éste.

PARAGRAFO OCTAVO: La entrega de la tenencia del inmueble se hará constar en acta en la que se indicarán las observaciones sobre el estado del inmueble, las cuales no son causa justificada para no recibir el respectivo inmueble. Si el BENEFICIARIO DE AREA no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, se tendrá por entregado en dicha fecha para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de los inmuebles quedarán a disposición del BENEFICIARIO DE AREA en las oficinas del FIDEICOMITENTE GERENTE.

QUINTA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA y del FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al GERENTE, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que GERENTE pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al EL BENEFICIARIO DE AREA; el faltante, si existiere, será cubierto por EL BENEFICIARIO DE AREA. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual se vincula EL BENEFICIARIO DE AREA

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



(derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por **EL BENEFICIARIO DE AREA** serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por **EL FIDEICOMISO**.

SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio. Igualmente a partir desde la mencionada fecha será de cargo de **EL BENEFICIARIO DE AREA** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a **ALIANZA** a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por **EL BENEFICIARIO DE AREA**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

SEPTIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL GERENTE hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL GERENTE** de conformidad con la ley. **EL BENEFICIARIO DE AREA** se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **EL GERENTE** o por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

OCTAVA: REMUNERACIÓN: ALIANZA cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administradas por **ALIANZA** la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar.

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

NOVENA: VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración de **EL PROYECTO**.

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

1. Por terminación del contrato del **FIDEICOMISO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por las causales previstas en la ley.
5. Por común acuerdo entre el **GERENTE** y el **BENEFICIARIO DE AREA**.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



6. Por incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE AREA en la entrega de los aportes indicados en la página primera.
7. Por encontrarse el BENEFICIARIO DE AREA incluido 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).

Lo anterior, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula décima quinta siguiente

DÉCIMA PRIMERA: CESIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del – GERENTE, y aceptación de ALIANZA.

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

DÉCIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

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

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

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

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

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



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

DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se da a los recursos entregados.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al GERENTE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
4. Para efectos de la rendición de cuentas, ALIANZA enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario, de conformidad con lo establecido en la circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
6. EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato manifiesta que conoce que en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL contenido en el documento privado de fecha _____, se estableció que previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, la sociedad ZONE VENTURES LIMITED, constituirá una sucursal en Colombia que se denominara ZONE VENTURES SUCURSAL COLOMBIA, la cual una vez la sociedad ZONE VENTURES LIMITED de aviso por escrito a ALIANZA de la efectiva constitución de la mencionada Sucursal, esta última será registrada sin más actos ni requisitos como titular del 100% de los derechos y obligaciones derivados del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL; y por tanto se entenderá que el desarrollo del PROYECTO continuara en todo lo establecido en el contrato de fiducia en cabeza de la sociedad ZONE VENTURES SUCURSAL COLOMBIA en su calidad de FIDEICOMITENTE.
7. Igualmente EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato manifiesta que conoce que en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL contenido en el documento privado de fecha _____, se estableció que Quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE realizara el desarrollo del PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa con el concurso del GERENTE, y tendrá (i) la facultad de remover unilateralmente y en cualquier momento sin requerir autorización adicional, a los beneficiarios mencionados en la Cláusula Decima Sexta siguiente (GERENTE, DIDIER RINCON ARQUITECTOS S.A.S., CB S.A.S. y CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.), En dicho evento el FIDEICOMITENTE se obliga a designar de manera inmediata a los nuevos Beneficiarios que se encargaran de realizar las gestiones que llevaban a cabo la sociedades removidas, y (ii) la facultad de ajustar unilateralmente en cualquier momento y sin requerir autorización alguna, el número de unidades a desarrollar en el proyecto hasta en un 20% respecto de la cantidad de unidades inmobiliarias establecidas por etapa en la presente cláusula, en razón de decisiones de estructura o diseño del proyecto o en razón de exigencias propias de autoridades competentes. No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad FIDEICOMITENTE. La presente estipulación deberá constar en las Cartas de

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



Instrucciones y Contratos de Vinculación que se suscriban en desarrollo de la etapa preoperativa y operativa definidas en el presente contrato.

DECIMA QUINTA: TERMINACION UNILATERAL ANTICIPADA. Se entenderá que cualquiera de las partes desiste de su vinculación a este contrato cuando:

- EL BENEFICIARIO DE AREA incumpla alguna de sus obligaciones contractuales, caso en el cual ALIANZA, previa instrucción del GERENTE podrá descontar directamente la suma referida en la cláusula Décima Séptima siguiente de los recursos que el BENEFICIARIO DE AREA haya entregado al FIDEICOMISO.
- EL BENEFICIARIO DE AREA se encuentre en mora de más de 60 días en los aportes estipulados en la primera página de este documento, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en el punto anterior. En este evento, ALIANZA procederá a notificar por escrito a EL GERENTE el hecho de la desvinculación de EL BENEFICIARIO DE AREA, y EL GERENTE tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
- BENEFICIARIO DE ÁREA no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del EL BENEFICIARIO DE AREA en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos en que el contrato se dé por terminado, por incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE AREA, EL GERENTE procederá a la enajenación a título oneroso de la unidad inmobiliaria a la cual se refiere el beneficio de área, respecto del cual se hallaba vinculado BENEFICIARIO DE AREA incumplido, sin requisito adicional.

DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente EL BENEFICIARIO DE AREA y EL GERENTE, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios.

DECIMA OCTAVA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a EL GERENTE del Proyecto y/o a ALIANZA, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro.

DECIMA NOVENA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Carta Circular 054 de 2004, y la circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior entrega de una (s) unidades inmobiliarias, como transferencia a título de beneficio fiduciario.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del GERENTE en la etapa operativa conforme se establece en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO _____
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la FIDUCIARIA o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

VIGÉSIMA: MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y a cargo de BENEFICIARIOS DE AREA, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil

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

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en TRES originales del mismo tenor y valor, uno para EL BENEFICIARIO DE AREA, uno para EL - GERENTE y otro para ALIANZA, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

LA FIDUCIARIA,

C.C.
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE - GERENTE,

C.C.
XXXXXX

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL



EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B

_____ |
C.C.

_____ |
C.C.

NOTARIA _____ DE

**FORMATO DE CALIFICACION.
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y**

REGISTRO.

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

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

| NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO | VALOR DEL ACTO |
|---|-----------------------|
| ESPECIFICACION | CODIGO |
| | PESOS |
| 164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL | \$ |
| 304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO ___ | \$ |
| 783 – LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA | \$ |

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO

14
20

REGISTRO.

MATRICULA INMOBILIARIA:

REFERENCIA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO:

NOMBRE O DIRECCION:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO
ACTO

VALOR DEL

ESPECIFICACION

CODIGO

PESOS

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

\$

304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO ___

\$

783 – LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA

\$

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

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

IDENTIFICACION

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO _____

NIT # 830.053.812-2

A: _____

C. C. _____

783 -LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

De: _____

NIT _____

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

vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO _____

NIT # 830.053.812-2

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

1) **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, obrando en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, patrimonio Autónomo identificado con el número de **NIT 830.053.812-2**, quien(es) en el texto de este instrumento público se denominará(n) **EL FIDEICOMISO.**; -----

2) _____, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida

15
H

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

vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO _____

NIT # 830.053.812-2

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

1) **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, obrando en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, patrimonio Autónomo identificado con el número de **NIT 830.053.812-2**, quien(es) en el texto de este instrumento público se denominará(n) **EL FIDEICOMISO**.; -----

2) _____, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien actúa condición de Representante Legal de _____ sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número _____ () de fecha _____ () de _____ de _____ () otorgada en la Notaria _____ () del Circulo notarial de _____, identificado con el NIT

_____, todo lo cual lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** por una parte, y por la otra:

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

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante _____ se suscribió entre _____ en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** en calidad de fiduciario el contrato de fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ cuyo objeto consiste en que **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**:

- 1. _____
- 2. _____
- 3. _____

CONSIDERACION SEGUNDA: Que en la actualidad **LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** _____ son _____

CONSIDERACION TERCERA: Que para la constitución del referido patrimonio autónomo

16
II

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

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante _____ se suscribió entre _____ en calidad de FIDEICOMITENTES y ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de fiduciario el contrato de fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO _____ cuyo objeto consiste en que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO:

1. _____
2. _____
3. _____

CONSIDERACION SEGUNDA: Que en la actualidad LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO _____ son

CONSIDERACION TERCERA: Que para la constitución del referido patrimonio autónomo fue transferido el derecho de dominio los sobre inmuebles identificados con las Matriculas Inmobiliarias números _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

CONSIDERACIÓN CUARTA: EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, posee(n) la

condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por la suscripción del contrato de vinculación o encargo fiduciario para el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio efectuada por este instrumento.

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

CLAUSULAS

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

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

GARAJE:

Que hacen parte del Proyecto _____ ubicado en la _____ de la ciudad de Bogotá identificado con el folio de Matrícula inmobiliaria No. _____ de la oficina de Instrumentos Públicos de _____

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

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

PARAGRAFO TERCERO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser

siguientes:

CLAUSULAS

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

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

GARAJE:

Que hacen parte del Proyecto _____ ubicado en la _____ de la ciudad de Bogotá identificado con el folio de Matrícula inmobiliaria No. _____ de la oficina de Instrumentos Públicos de _____.

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

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

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

SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el proyecto

_____ del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según escritura pública número _____ de _____ de _____ de la Notaría _____ de _____ registrada en la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de _____ debidamente inscrito a Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de _____ y cuyos linderos son los siguientes:

AGREGAR LINDEROS DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.

TERCERO. TRADICION. a) Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso _____ por transferencia de dominio que a Título de Fiducia Mercantil le hiciera _____ mediante la escritura pública número _____ () de fecha _____ () de _____ de _____ () otorgada en la Notaría _____ () de _____, debidamente registrada bajo los Folios de Matrícula Inmobiliaria número _____.

b) La construcción del proyecto _____, por levantarla la sociedad _____, en su condición de **GERENTE DEL PROYECTO**, con sujeción a la licencia de construcción número _____ de fecha _____ expedida por la Curaduría Urbana número _____ y Resolución Número _____ de fecha _____ expedida por la misma entidad y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

1074

debidamente inscrito a Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de _____ y cuyos linderos son los siguientes:

AGREGAR LINDEROS DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.

TERCERO. TRADICION. a) Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso _____ por transferencia de dominio que a Título de Fiducia Mercantil le hiciera _____ mediante la escritura pública número _____ () de fecha _____ () de _____ de _____ () otorgada en la Notaria _____ () de _____, debidamente registrada bajo los Folios de Matrícula Inmobiliaria número _____.

b) La construcción del proyecto _____, por levantarla la sociedad _____, en su condición de **GERENTE DEL PROYECTO**, con sujeción a la licencia de construcción número _____ de fecha _____ expedida por la Curaduría Urbana número _____ y Resolución Número _____ de fecha _____ expedida por la misma entidad y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

c) Posteriormente, por escritura pública número _____ (_____) se englobaron los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de _____ Zona _____, surgiendo el folio de matrícula en mayor extensión número _____.

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

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

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, estas unidades privadas soportan la constituida en mayor extensión a favor de (nombre entidad financiera) _____, por la sociedad _____ según escritura pública número _____ (# _____) del _____ () de _____ de _____ () otorgada en la Notaría _____ () del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número _____ (# _____) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número -----

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

Es obligación de la sociedad _____ hacer entrega del certificado expedido por _____ a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO** _____ tiene con la mencionada entidad y que recae sobre las

19
25

derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, estas unidades privadas soportan la constituida en mayor extensión a favor de (nombre entidad financiera), por la sociedad _____ según escritura pública número _____ (# _____) del _____ () de _____ de _____ () otorgada en la Notaría _____ () del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número _____ (# _____) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número _____

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

Es obligación de la sociedad _____ hacer entrega del certificado expedido por _____ a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO** _____ tiene con la mencionada entidad y que recae sobre las unidades privadas descritas en la Cláusula Primera anterior. -----

PARAGRAFO TERCERO: En virtud a lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO**

_____, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** quedó obligado al saneamiento por evicción de los lotes de terrenos donde se levanta el Proyecto _____ e igualmente en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con

20
26

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

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

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

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

SEPTIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO en lo que corresponde y el **GERENTE DEL PROYECTO** hará entrega real y material de los inmuebles transferidos a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** el día _____. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** y **EL GERENTE DEL PROYECTO**. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

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

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

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

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

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción
2. Acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de

2
47

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

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

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

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

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción
2. Acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
3. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) los inmuebles y sus modificaciones y se obliga(n) a acatarlo

y respetarlo en su totalidad.

4. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO** _____, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato

de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.

5. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL GERENTE DEL PROYECTO**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO** _____ que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** celebró (aron).

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

Presente _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, obrando en nombre y representación legal de _____, sociedad que tiene la calidad de **GERENTE DEL PROYECTO** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, manifestó:

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

22
8

reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.

5. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL GERENTE DEL PROYECTO**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO** _____ que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** celebró (aron).
6. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

Presente _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, obrando en nombre y representación legal de _____, sociedad que tiene la calidad de **GERENTE DEL PROYECTO** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, manifestó:

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

EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

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

HASTA AQUÍ LA MINUTA.



Alianza
Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

t. (601) 644 7700

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

Bogotá D.C. 26 de junio de 2023

Señores
ALCALDIA MAYOR
SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT
SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA, CONTROL DE VIVIENDA
Ciudad

ASUNTO: Coadyuvancia – Permiso de Ventas Proyecto Camino del Bosque Reserva Residencial FIDEICOMISO TABOR

En nuestra calidad de propietarios de los inmuebles ubicados en la Carrera 87 131 – 60 y Carrera 87 131 – 89, localizados en suelo Urbano, de la ciudad de Bogotá, identificados respectivamente con folios de matrícula inmobiliaria 50N-20522247 y 50N-20522246 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, conformado por un conjunto de treinta (30) apartamentos privados tipo no VIS sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denominará CAMINO EL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para enajenación de inmuebles, presentada por la sociedad sociedad CONSTRUCTUM S.A.S Identificada con Nit. 900.309.570 -1 y por la Sociedad ZONE VENTURES LIMITED, Identificada con Nit. 900.130.101 - 8, conforme Instrucción de DYNAMO CONSTRUCTORA SAS identificada con NIT 900.751.437-1, en su calidad de Gerente del FIDEICOMISO TABOR

Cordialmente

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. No. 93.389.382 de Ibagué
Representante legal

Alianza Fiduciaria en calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Tabor

Revisó: Naftali Gómez Acosta
Elaboró: Angélica Fraile

VERIFICACION DE LA FIRMADO

www.alianza.com.co

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por **Alianza en Línea**. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: defensor@alianzafiduciaria@legalcrc.com - Teléfono: (601) 6108161 - (601) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

1288

Handwritten signature or initials, possibly "DS" or "DSB", written in black ink.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE**

Entre los suscritos,

- (i). **ARTURO ACOSTA VILLAVECES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.365.898 , quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **ZONE VENTURES LIMITED**, sociedad comercial identificada con Nit 900.130.101-8 legalmente constituida de acuerdo a las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**,
- (ii). **JAVIER ALFONSO FORERO MEJIA** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.700.122, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S**, sociedad comercial identificada con Nit 900.751.437-1 legalmente constituida mediante documento privado de accionista único del 16 de julio de 2014, inscrita el 21 de julio de 2014 bajo el No 01853292 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **GERENTE**,
- (iii). **GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**,

Manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA**, para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL**, el cual para todos los

efectos se identificará con Nit.830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables,

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

BENEFICIARIO: Es el mismo FIDEICOMITENTE, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.

GERENTE: Será la sociedad DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S.

BENEFICIARIO CONDICIONADO: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO será el GERENTE, según se establece en la carta de instrucciones que suscriben los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO al momento de constituir en encargo fiduciario de inversión con el fin de adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

BENEFICIARIOS DE AREA O FIDEICOMITENTES B: Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, sean registradas bajo tal calidad en el FIDEICOMISO, respecto de una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en el correspondiente contrato de vinculación, para que a la terminación del PROYECTO y siempre y cuando se encuentre al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado contrato de vinculación, les sea transferido el derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respectiva. Queda entendido que dicho registro como BENEFICIARIO DE ÁREA se llevará a cabo siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO.

CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de GERENTE los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, para que el FIDEICOMITENTE inicie y lleve a cabo bajo su cuenta y riesgo la construcción del proyecto hasta su terminación. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben

encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR.

PROYECTO: Desarrollo inmobiliario que se desarrollara en 6 etapas conformadas asi:_(i) Etapa 1: Subetapa 1A Se desarrollarán 6 casas, Subetapa 1B una torre de 30 Apartamentos y 2 Town Houses , (ii) Etapa 2: Se desarrollarán 6 casas, (iii) Etapa 3: se desarrollarán 6 casas, (iv) Etapa 4: Subetapa 4A Se desarrollarán 6 casas, Subetapa 4B una torre de 24 Apartamentos y 2 Town Houses, (v) Etapa 5: Se desarrollarán 5 casas y (vi) Etapa 6: Subetapa 6A Se desarrollarán 5 casas, Subetapa 6B una torre de 30 Apartamentos y 2 Town, las cuales estarán sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal que se Denominará CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, el orden numérico de las etapas no será necesariamente el mismo orden constructivo del PROYECTO; el cual se desarrollará en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20522246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de propiedad del patrimonio autónomo administrado por ALIANZA denominado FIDEICOMISO TABOR.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL.**

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMITENTE: Es la sociedad ZONE VENTURES LIMITED, cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al 100% de los derechos fiduciarios derivados del mismo. De igual forma, desde ya se establece que previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, la sociedad ZONE VENTURES LIMITED, constituirá una sucursal en Colombia que se denominara ZONE VENTURES SUCURSAL COLOMBIA, la cual una vez la sociedad ZONE VENTURES LIMITED en su calidad de FIDEICOMITENTE de aviso por escrito a ALIANZA de la efectiva constitución de la mencionada Sucursal, esta última será registrada sin más actos ni requisitos como titular del 100% de los derechos y obligaciones derivados del patrimonio autónomo que se constituye por el presente documento; y por tanto se entenderá que el desarrollo del PROYECTO continuara en todo lo establecido en el presente contrato en cabeza de la sociedad ZONE VENTURES SUCURSAL COLOMBIA en su calidad de FIDEICOMITENTE.

PARAGRAFO: Quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE realizara el desarrollo del PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa con el concurso del GERENTE, y tendrá (i) la facultad de remover unilateralmente y en cualquier momento sin requerir autorización adicional, a los beneficiarios mencionados en la Cláusula Decima Sexta siguiente (GERENTE, DIDIER RINCON ARQUITECTOS S.A.S., CB S.A.S. y CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.), En dicho evento el FIDEICOMITENTE se obliga a designar de manera inmediata a los nuevos Beneficiarios que se encargarán de realizar las gestiones que llevaban a cabo la sociedades removidas, y (ii) la facultad de ajustar unilateralmente en cualquier momento y sin requerir autorización alguna, el número de unidades a desarrollar en el proyecto hasta en un 20% respecto de la cantidad de unidades inmobiliarias establecidas por etapa en la presente clausula, en razón de decisiones de estructura o diseño del proyecto o en razón de exigencias propias de autoridades competentes.

No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad FIDEICOMITENTE. La presente estipulación deberá constar en las Cartas de Instrucciones y Contratos de Vinculación que se suscriban en desarrollo de la etapa preoperativa y operativa definidas en el presente contrato.

INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.

UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Serán las casas, apartamentos y town houses que desarrollara en 6 etapas conformadas así: (i) Etapa 1: Subetapa 1A Se desarrollarán 6 casas, Subetapa 1B una torre de 30 Apartamentos y 2 Town Houses , (ii) Etapa 2: Se desarrollarán 6 casas, (iii) Etapa 3: se desarrollarán 6 casas, (iv) Etapa 4: Subetapa 4A Se desarrollarán 6 casas, Subetapa 4B una torre de 24 Apartamentos y 2 Town Houses, (v) Etapa 5: Se desarrollarán 5 casas y (vi) Etapa 6: Subetapa 6A Se desarrollarán 5

casas, Subetapa 6B una torre de 30 Apartamentos y 2 Town, Sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO, es preciso mencionar que el orden numérico de las etapas no será necesariamente el mismo orden constructivo del PROYECTO.

INTEGRACIÓN: Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a (i) la modificación del contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TABOR, cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato (ii) la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este acto se constituye al patrimonio autónomo citado en el numeral (i) anterior, (iii) la liquidación del FIDEICOMISO que por este acto se constituye, previa la transferencia de que trata el numeral (ii) anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo a más tardar el día que el FIDEICOMITENTE ó el GERENTE instruya a ALIANZA el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se otorgue el reglamento de propiedad horizontal al cual estarán sometidas las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, mediante la suscripción de un otrosí integral al contrato del FIDEICOMISO TABOR, el cual en ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de BENEFICIARIO del FIDEICOMISO. La integración solo podrá llevarse a cabo si en el FIDEICOMISO TABOR, el único fideicomitente y beneficiario es la sociedad FIDIECOMITENTE del patrimonio autónomo que por el presente documento se constituye.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

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

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

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

CUARTA.- DECLARACIONES DELAS PARTES:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO

Igualmente, el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) , la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) que han obtenido de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

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

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

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

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20522246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de propiedad del patrimonio autónomo administrado por ALIANZA denominado FIDEICOMISO TAVOR el FIDEICOMITENTE desarrolle el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE con el concurso de El GERENTE. ✖
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
5. Que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, previa instrucción impartida por EL FIDEICOMITENTE, proceda a integrar todos los recursos, activos y demás relaciones

jurídico negóciales que integran el presente FIDEICOMISO con el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TAVOR, para que el PROYECTO se lleve a cabo en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato, a través del FIDEICOMISO TAVOR patrimonio autónomo que ostenta la titularidad jurídica del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.

6. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE, transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA, a título de beneficio fiduciario, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación respectivo.
7. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los BENEFICIARIOS DE AREA, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

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

SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTONOMO, el FIDEICOMITENTE por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de Quinientos mil pesos (\$500.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

PARAGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entregue el FIDEICOMITENTE, los recursos aportados por LOS BENEFICIARIOS DE AREA, así como los rendimientos que produzcan dichos recursos los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni de EL FIDEICOMITENTE, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

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

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será el FIDEICOMITENTE el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: EL FIDEICOMITENTE una vez se lleve

a cabo la INTEGRACIÓN, conservarán la custodia y la tenencia material de los bienes inmuebles que hagan parte del FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

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

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levísima en el

uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

9.4. TERMINACION. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos períodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad obtener las **CONDICIONES DE GIRO** de cada etapa del PROYECTO, lo cual comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de dicho PROYECTO, para lo cual el FIDEICOMITENTE adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las **CONDICIONES DE GIRO** de cada etapa del PROYECTO, será necesario:

1. La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
2. La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan al 60% del total de unidades inmobiliarias proyectadas para cada etapa o subetapa del PROYECTO, y sus correspondientes contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
3. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
4. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE, y certificada por el INTERVENTOR
5. La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
6. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
7. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
8. La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos realizado sobre el inmueble con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO.
9. La realización de la INTEGRACION de acuerdo a las características y condiciones establecidas en la Cláusula Primera del presente contrato, o la transferencia real y efectiva del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO al FIDEICOMISO que por el presente documento se constituye, siempre y cuando sobre el mismo no pesen gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo, y que el 100%

de los derechos fiduciarios y de beneficio recaiga única y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE.

El término para la culminación del periodo pre-operativo de cada etapa o sub-etapa del PROYECTO es de NUEVE (9) meses, los cuales se contarán a partir de la fecha de inicio de la respectiva etapa o sub-etapa la cual será informada por escrito por el GERENTE. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

Así mismo, a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como BENEFICIARIO DE ÁREA a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban los correspondientes contratos de vinculación.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el GERENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al GERENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

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

El término para la culminación del periodo operativo para cada etapa del PROYECTO es de SEIS (6) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE AREA.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE. 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:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. El FIDEICOMITENTE deberá llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. El FIDEICOMITENTE deberá asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. El GERENTE deberá entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
4. El GERENTE deberán responder frente a ALIANZA 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.
5. El GERENTE deberán Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO y como tomador al FIDEICOMITENTE.
6. El GERENTE deberán solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro

medio publicitario relacionado con el PROYECTO a desarrollarse en el inmueble fideicomitado, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El FIDEICOMITENTE y El GERENTE se obligan a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA, conforme a las especificaciones contenidas en el folleto de publicidad establecido por ALIANZA para este tipo de negocios.

7. El GERENTE deberá suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. El GERENTE deberá reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del GERENTE.
9. El FIDEICOMITENTE deberá instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE y el GERENTE deberán adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
11. El FIDEICOMITENTE deberá ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
12. EL FIDEICOMITENTE deberá oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual el

FIDEICOMITENTE se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE los hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.

13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA 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.
15. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del GERENTE y su Revisor Fiscal.

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO:

1. El FIDEICOMITENTE con el concurso del El GERENTE deberán definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. El GERENTE deberá 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.
3. El GERENTE deberá Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE EN EL PERIODO

OPERATIVO:

1. El GERENTE deberá Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. El GERENTE deberá Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que se lo soliciten.
3. El GERENTE deberá destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. El GERENTE deberá establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. El GERENTE deberá efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el GERENTE a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en los contratos de vinculación correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. El GERENTE deberá entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, 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 AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. El GERENTE deberá gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Teniendo en cuenta que será el GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho GERENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria

que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.

9. El GERENTE deberá entregar mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
10. El GERENTE deberá, 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.

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

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE y/o GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y/o

GERENTE a ALIANZA de manera oportuna , adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

5. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el GERENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.
6. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE y/o el GERENTE.
8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
9. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas sobre el bien fideicomitido.
10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de vinculación correspondiente, para que la fiduciaria aplique al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado y en el contrato de vinculación, se requerirá la solicitud por escrito de EL GERENTE. No obstante lo anterior, ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento en mención, sin la autorización de EL GERENTE, cuando lo estime conveniente.

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE Y/O GERENTE para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIEDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE o El GERENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, 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. Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

5. 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. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
6. Informar al FIDEICOMITENTE ó al 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.
7. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE en la página web www.alianza.com.co.
8. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
10. Presentar al GERENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA semanalmente en un archivo de Excel
11. Presentar al GERENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.
12. Remitir a los BENEFICIARIOS DE AREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
13. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DECIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y

pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.

3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del GERENTE.

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.
2. El FIDEICOMITENTE deberá Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
3. El FIDEICOMITENTE deberá 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente el FIDEICOMITENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
4. El FIDEICOMITENTE deberá suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de

cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

5. El FIDEICOMITENTE deberá Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
6. El FIDEICOMITENTE deberá Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
7. El FIDEICOMITENTE deberá En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
8. El FIDEICOMITENTE deberá Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitados, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA.
9. El FIDEICOMITENTE y El GERENTE deberán Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
10. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

DECIMA SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son Beneficiarios el mismo FIDEICOMITENTE, El GERENTE y las sociedades que se mencionan a continuación, de acuerdo con las siguientes estipulaciones:

1. El GERENTE es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO respecto del UNO PUNTO CINCO POR CIENTO (1.5%) de los costos directos de la construcción. Este beneficio será instruido por el GERENTE y el INTERVENTOR con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO así lo permita. En el Evento que los recursos del FIDEICOMISO no fueren suficientes, el FIDEICOMITENTE será el único y exclusivamente responsable de asumir el saldo correspondiente.
2. La sociedad DIDIER RINCON ARQUITECTOS S.A.S. es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO por hasta la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (50.000.000.00). Este beneficio será instruido por el GERENTE y el INTERVENTOR con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO así lo permita. En el Evento que los recursos del FIDEICOMISO no fueren suficientes, el FIDEICOMITENTE será el único y exclusivamente responsable de asumir el saldo correspondiente.
3. La sociedad CB S.A.S. es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO respecto del SIETE POR CIENTO (7%) de los costos directos de la construcción. Este beneficio será instruido por el GERENTE y el INTERVENTOR con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO así lo permita. En el Evento que los recursos del FIDEICOMISO no fueren suficientes, el FIDEICOMITENTE será el único y exclusivamente responsable de asumir el saldo correspondiente.
4. La sociedad CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S. es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO respecto del DOS POR CIENTO (2%) del valor total de las enajenaciones de cada etapa del proyecto. Este beneficio será instruido por el GERENTE y el INTERVENTOR con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO así lo permita. En el Evento que los recursos del FIDEICOMISO no fueren suficientes, el FIDEICOMITENTE será el único y exclusivamente responsable de asumir el saldo correspondiente.

EL FIDEICOMITENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el

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

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

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

DECIMA SEPTIMA. BENEFICIARIOS DE AREA O FIDEICOMITENTES B: Serán aquellas personas que se vinculen al FIDEICOMISO mediante un contrato de vinculación que suscribirán con EL GERENTE y ALIANZA, con el propósito de aportar recursos al FIDEICOMISO y recibir por determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de beneficio fiduciario por parte de ALIANZA. Los BENEFICIARIOS DE AREA 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 y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario. La calidad de BENEFICIARIO DE AREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación, y este haya sido aceptado por ALIANZA junto con todos los documentos soportes del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE AREA, serán

invertidos temporalmente en el Fondo Abierto Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en el periodo preoperativo. En los contratos de vinculación suscritos deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE AREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

DECIMA OCTAVA. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL BENEFICIARIO, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE AREA.

DECIMA NOVENA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- El destino final que se de a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregadas al GERENTE en el periodo operativo.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o

contractuales por parte del FIDEICOMITENTE, El GERENTE o los BENEFICIARIOS DE AREA.

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

VIGESIMA. REMUNERACION DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$1.000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.

2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

- Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al CERO PUNTO VEINTINUEVE (0.29%) sobre el valor proyectado de enajenaciones para cada etapa del proyecto, el cual será pagado en cuotas mensuales iguales por el tiempo de construcción de la respectiva etapa del proyecto. en ningún mes la comisión mensual podrá ser inferior DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.

- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE y ALIANZA.
- Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

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

PARAGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARAGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

PARAGRAFO CUARTO: 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 QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

VIGESIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE, quien

desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.

11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARAGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

VIGESIMA SEGUNDA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos.

VIGÉSIMA TERCERA. 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 la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por solicitud de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento el FIDEICOMITENTE deberá pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
6. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE o El GERENTE incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por

cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE AREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE AREA. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no

podieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, 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.

VIGESIMA SEXTA: INTERVENTORIA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

VIGESIMA SEPTIMA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA: Se constituirá con el número de BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentre registrado en ALIANZA y con quien se encuentre registrado en ALIANZA como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por un porcentaje mayor al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

VIGÉSIMA OCTAVA. PLAN DE CONTINGENCIA: Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**. El Plan de Contingencia se

iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA:

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.
2. Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.
3. Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.
4. El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA, esta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO TERCERO: ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencio se entenderá que no continua con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el párrafo cuarto siguiente.

PARAGRAFO CUARTO: En el evento que dentro del término previsto en el párrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo párrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓMOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA y al FIDEICOMITENTE, en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos al FIDEICOMISO, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y el FIDEICOMITENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

VIGESIMA NOVENA. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE

ZONE VENTURES LIMITED

Atención: Dr. Arturo Acosta

Dirección: Carrera 11 N° 82-01 Oficina. 902

Teléfono: 6215355

EL GERENTE

DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S

Atención: Javier Alfonso Forero Mejía

Dirección: Carrera 79 N° 10D-95 Int. 17 Apto 603

Teléfono: 3123171479-3175092543

e-mail: jforero@dynamoconstructora.co

La FIDUCIARIA

Atención: Dr. Francisco Schwitzer

Dirección: carrera 15 No 100-43 Piso 4

Teléfono: 6447700 EXT 1133 Bogotá

e-mail: fschwitzer@alianza.com.co

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

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO,

estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

- B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

TRIGESIMA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

TRIGESIMA PRIMERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: Los FIDEICOMITENTES y El GERENTE se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

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

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

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

C. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente,

cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día 06 de Marzo de 2015.

EL FIDEICOMITENTE


ARTURO ACOSTA VILLAVECES

C.C. 19.365.898

Representante Legal

ZONE VENTURES LIMITED

GERENTE

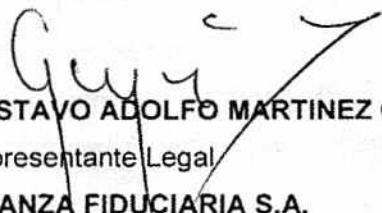

JAVIER ALFONSO FORERO MEJIA

C.C. 79.700.122

Representante Legal,

DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S

ALIANZA,


GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Tabor
Contrato Inicio



Alianza
Fiduciaria



Fecha 10/12/2015 11:28:47 a.m. (S) B1388431
Destinatario TABOR
Remitente ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO TABOR Y LIQUIDACION DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA CONTITUTIVO DEL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL

Entre los suscritos,

1. **VICTOR FRANKLIN JAMRI NASSER**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 17'118.148 de Bogotá, quien obra en su calidad de representante legal de la sociedad **ZONE VENTURES LIMITED**, sociedad comercial identificada con NIT 900.130.101-8, legalmente constituida de acuerdo con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, sociedad que ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** en los fideicomisos **TABOR** y **CAMINOS DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL** administrados por **ALIANZA FIDUCIARIA**,
2. , **ITALO LIBERO di RUGGIERO COZZARELLI** identificado con cedula de ciudadanía No 5.352 de Bogotá quien actúa en su propio nombre y representación y **JOSE FRANCISCO di RUGGIERO OBREGON** identificado con cedula de ciudadanía 80.424.266 de Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación; Quienes conjuntamente se denominaran **FIDEICOMITENTES APORTANTES** del **FIDEICOMISO TABOR**,
3. **JAVIER ALFONSO FORERO MEJIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.700.122, quien obra en su calidad de representante legal de la sociedad **DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 900.751.437-1, legalmente constituida y con domicilio en la ciudad de Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que ostenta la calidad de **GERENTE**, en el **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL**, patrimonio autónomo administrado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Ju

45
27

4. **GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCÍA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien se ha venido denominando **ALIANZA y/O FIDUCIARIA**,

Han acordado mediante la suscripción del presente documento, formalizar la modificación al contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO TAVOR** y la terminación y liquidación del **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL**, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen a continuación y previa mención de los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Los señores **ITALO LIBERO di RUGGIERO COZZARELLI**, **JUAN JOSÉ di RUGGIERO COZZARELLI**, **JOSÉ FRANCISCO di RUGGIERO OBREGÓN** e **INVERSIONES LAS NIEVES LIMITADA EN LIQUIDACIÓN** eran propietarios del inmueble con matrícula inmobiliaria número 50N - 465010 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (D.C.) (Zona Norte), Colombia, el cual tiene una extensión de cincuenta y tres mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados con noventa y tres (53.251,93).

SEGUNDA: Que entre **VICTOR FRANKLIN JAMRI NASSER**, **SALOMON TESSONE TESSONE**, **PROMOVER GERENCIA INMOBILIARIA S.A.** en calidad de Prometientes Compradores e **ITALO LIBERO di RUGGIERO COZZARELLI**, **JUAN JOSÉ di RUGGIERO COZZARELLI**, **JOSÉ FRANCISCO di RUGGIERO OBREGÓN** e **INVERSIONES LAS NIEVES LIMITADA EN LIQUIDACIÓN** en calidad de **PROMETIENTES VENDEDORES** se

firmó un Contrato de Promesa de Compraventa de fecha veinte (20) de septiembre de 2.005, en el cual LOS PROMETIENTES COMPRADORES prometían comprar a LOS PROMETIENTES VENDEDORES el dominio absoluto y la propiedad plena de CINCUENTA MIL METROS CUADRADOS (50.000 metros cuadrados) que forman parte del inmueble con matrícula inmobiliaria número 50N - 465010 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (D.C.) (Zona Norte), Colombia. Es decir que LOS PROMETIENTES VENDEDORES NO VENDIERON A LOS PROMETIENTES COMPRADORES, ni a nadie, el dominio y la propiedad plena de tres mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados con noventa y tres (3.251,93 m2.)

TERCERA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, y VICTOR FRANKLIN JAMRI NASSER, SALOMÓN TESONE TESONE NESSIN y la sociedad PROMOVER GERENCIA INMOBILIARIA S.A. en calidad de FIDEICOMITENTES constituyeron mediante documento privado de fecha 15 de diciembre de 2005 un contrato de fiducia mercantil de administración que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TAVOR**, cuyo objeto consiste en que la FIDUCIARIA mantenga la titularidad de los bienes que sean transferidos al referido Patrimonio Autónomo y adelante sobre ellos las gestiones que le indique quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

CUARTA: Que el objeto del FIDEICOMISO TAVOR es que ALIANZA mantenga la titularidad jurídica de los bienes que en virtud del presente contrato se le transfieren a título de Fiducia Mercantil por LOS FIDEICOMITENTES, así como de aquellos que en futuro transfieran los APORTANTES TRADENTES, reciba de los FIDEICOMITENTES los recursos necesario para cancelar los beneficios que les corresponde a los APORTANTES TRADENTES por su aporte, tener a LOS FIDEICOMITENTES como BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO en lo que exceda el beneficio de los APORTANTES TRADENTES. Transferido y recibido el inmueble, lo entregará a los FIDEICOMITENTES a título de comodato Precario y se les Permitirá que por su cuenta y riesgo adelanten sobre los predios transferidos un proyecto de construcción.


QUINTA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, ZONE VENTURES LIMITED, en calidad de FIDEICOMITENTE y DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S. en calidad de GERENTE constituyeron mediante documento privado de fecha 06 de marzo

de 2015 un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL**, cuyo objeto consiste en que la FIDUCIARIA mantenga la titularidad de los bienes que sean transferidos al referido Patrimonio Autónomo y adelante sobre ellos las gestiones que le indique quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las partes acuerdan la presente modificación al contrato de fiducia mercantil constitutivo del EL FIDEICOMISO TABOR y la terminación y liquidación del FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, con base en las siguientes:

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

BENEFICIARIO: Es el mismo FIDEICOMITENTE, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.

 **GERENTE:** Será la sociedad DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S.

BENEFICIARIO CONDICIONADO: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO será el GERENTE, según se establece en la carta de instrucciones que suscriben los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO al momento de constituir en encargo fiduciario de inversión con el fin de adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

BENEFICIARIOS DE AREA O FIDEICOMITENTES B: Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, sean registradas bajo tal calidad en el FIDEICOMISO, respecto de una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en el correspondiente contrato de vinculación, para que a la terminación del PROYECTO y siempre y cuando se encuentre al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado contrato de vinculación, les sea transferido el derecho de dominio de la

UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respectiva. Queda entendido que dicho registro como BENEFICIARIO DE ÁREA se llevará a cabo siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO.

FIDEICOMITENTES APORTANTES: Serán los señores ITALO LIBERO di RUGGIERO COZZARELLI y JOSE FRANCISCO di RUGGIERO OBREGON, o sus cesionarios conforme lo establecido en el presente contrato. Queda entendido que LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES no tienen ningún derecho u obligación respecto del desarrollo constructivo, llevado a cabo bajo la exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE con el concurso de El GERENTE, su beneficio limita a lo descrito en la Cláusula Décimo Sexta siguiente.

CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de GERENTE los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, para que el FIDEICOMITENTE inicie y lleve a cabo bajo su cuenta y riesgo la construcción del proyecto hasta su terminación. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR.

PROYECTO: Desarrollo inmobiliario de vivienda a ejecutarse por etapas conformadas así:

- **Etapa 1:** Casas 1, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 28 y 29
- **Etapa 2:** Casas 2, 3, 4, 5, 6, 14, 15, 16, 24, 25, 26, 30, 31 y 32
- **Etapa 3:** Casas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 27, 33 y 34.
- **Etapa 4:** Torre A de 30 apartamentos, Town House 5 y Town House 6
- **Etapa 5:** Torre B de 24 apartamentos, Town House 3 y Town House 4
- **Etapa 6:** Torre C de 30 apartamentos, Town House 1 y Town House 2

Inmuebles que estarán sometidos al régimen de propiedad horizontal para conformar el conjunto CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL que se desarrollará en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20522246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de propiedad del FIDEICOMISO TABOR que es

47
29

administrado por ALIANZA FIDUCIARIA. El orden numérico de las etapas no será necesariamente el mismo orden constructivo.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL.**

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMITENTE: Es la sociedad ZONE VENTURES LIMITED, cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al 100% de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

De igual forma, desde ya se establece que previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, la sociedad ZONE VENTURES LIMITED, constituirá una sucursal en Colombia que se denominara ZONE VENTURES SUCURSAL COLOMBIA, la cual una vez la sociedad ZONE VENTURES LIMITED en su calidad de FIDEICOMITENTE de aviso por escrito a ALIANZA de la efectiva constitución de la mencionada Sucursal, esta última será registrada sin más actos ni requisitos como titular del 100% de los derechos y obligaciones derivados del patrimonio autónomo que se constituye por el presente documento; y por tanto se entenderá que el desarrollo del PROYECTO continuara en todo lo establecido en el presente contrato en cabeza de la sociedad ZONE VENTURES SUCURSAL COLOMBIA en su calidad de FIDEICOMITENTE.

PARAGRAFO: Quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE realizara el desarrollo del PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa con el concurso del GERENTE, y tendrá (i) la facultad de remover unilateralmente y en cualquier momento sin requerir autorización adicional, a los beneficiarios mencionados en la Cláusula Decima Sexta siguiente (GERENTE, DIDIER RINCON ARQUITECTOS S.A.S., CONSTRUCTUM S.A.S. y CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S.), En dicho evento el FIDEICOMITENTE se obliga a designar de manera inmediata a los nuevos Beneficiarios que se encargaran de realizar las gestiones que llevaban a cabo la sociedades removidas, y (ii) la facultad de ajustar unilateralmente en cualquier momento y sin requerir autorización alguna, el número de unidades a desarrollar en el proyecto hasta en un

20% respecto de la cantidad de unidades inmobiliarias establecidas por etapa en la presente clausula, en razón de decisiones de estructura o diseño del proyecto o en razón de exigencias propias de autoridades competentes.

No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad FIDEICOMITENTE. La presente estipulación deberá constar en las Cartas de Instrucciones y Contratos de Vinculación que se suscriban en desarrollo de la etapa preoperativa y operativa definidas en el presente contrato.

INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.

UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Corresponde a un conjunto de casas, apartamentos y town houses a ejecutarse por etapas conformadas así:

- **Etapa 1:** Casas 1, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 28 y 29
- **Etapa 2:** Casas 2, 3, 4, 5, 6, 14, 15, 16, 24, 25, 26, 30, 31 y 32
- **Etapa 3:** Casas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 27, 33 y 34.
- **Etapa 4:** Torre A de 30 apartamentos, Town House 5 y Town House 6
- **Etapa 5:** Torre B de 24 apartamentos, Town House 3 y Town House 4
- **Etapa 6:** Torre C de 30 apartamentos, Town House 1 y Town House 2

INTEGRACIÓN: Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a (i) la modificación del contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TABOR, cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato (ii) la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman

J. J.

40
20

parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este acto se constituye al patrimonio autónomo citado en el numeral (i) anterior, (iii) la liquidación del FIDEICOMISO que por este acto se constituye, previa la transferencia de que trata el numeral (ii) anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo a más tardar el día que el FIDEICOMITENTE ó el GERENTE instruya a ALIANZA el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se otorgue el reglamento de propiedad horizontal al cual estarán sometidas las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, mediante la suscripción de un otrosí integral al contrato del FIDEICOMISO TABOR, el cual en ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de BENEFICIARIO del FIDEICOMISO. La integración solo podrá llevarse a cabo si en el FIDEICOMISO TABOR, el único fideicomitente y beneficiario es la sociedad FIDIECOMITENTE del patrimonio autónomo que por el presente documento se constituye.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

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

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

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

CUARTA.- DECLARACIONES DELAS PARTES:



4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO

Igualmente, el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) que han obtenido de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

Ju

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

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

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

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

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:



1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20522246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de propiedad del patrimonio autónomo administrado por ALIANZA denominado FIDEICOMISO TAVOR el FIDEICOMITENTE desarrolle el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE con el concurso de EL GERENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
5. Que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, previa instrucción impartida por EL FIDEICOMITENTE, proceda a integrar todos los recursos, activos y demás relaciones jurídico negociales que integran el presente FIDEICOMISO con el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TAVOR, para que el PROYECTO se lleve a cabo en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato, a través del FIDEICOMISO TAVOR patrimonio autónomo que ostenta la titularidad jurídica del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.
6. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE, transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA, a título de beneficio fiduciario, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación respectivo.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Las Partes expresamente señalan que el lote de terreno de denominado lote "TABOR ALTO", identificado con matrícula inmobiliaria número 50N - 20522247 de la Oficina de Registro de Bogotá, el cual es de propiedad del FIDEICOMISO TABOR, no será parte del desarrollo inmobiliario del proyecto denominado CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL.

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

SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTONOMO, el FIDEICOMITENTE por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de Quinientos mil pesos (\$500.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

PARAGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entregue el FIDEICOMITENTE, los recursos aportados por LOS BENEFICIARIOS DE AREA, así como los rendimientos que produzcan dichos recursos los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes

transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni de EL FIDEICOMITENTE, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

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

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será el FIDEICOMITENTE el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: EL FIDEICOMITENTE una vez se lleve a cabo la INTEGRACIÓN, conservarán la custodia y la tenencia material de los bienes inmuebles que hagan parte del FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del

Alianza

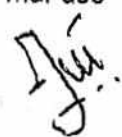
13/5

FIDEICOMITENTE, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se registrará por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

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

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



9.4. TERMINACION. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO de cada etapa del PROYECTO, lo cual comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de dicho PROYECTO, para lo cual el FIDEICOMITENTE adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO de cada etapa del PROYECTO, será necesario:

1. La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
2. La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan al

- 60% del total de unidades inmobiliarias proyectadas para cada etapa del PROYECTO, y sus correspondientes contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
3. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
 4. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE, y certificada por el INTERVENTOR
 5. La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
 6. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
 7. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
 8. La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos realizado sobre el inmueble con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO.
 9. La realización de la INTEGRACION de acuerdo a las características y condiciones establecidas en la Cláusula Primera del presente contrato, o la transferencia real y efectiva del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO al FIDEICOMISO que por el presente documento se constituye, siempre y cuando sobre el mismo no pesen gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo, y que el 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio recaiga única y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE.

El término para la culminación del periodo pre-operativo de cada etapa del PROYECTO es de NUEVE (9) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento.

Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad Inmobiliaria resultante del PROYECTO, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

Así mismo, a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como BENEFICIARIO DE ÁREA a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban los correspondientes contratos de vinculación.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el GERENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al GERENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

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

El término para la culminación del periodo operativo para cada etapa del PROYECTO es de SEIS (6) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE AREA.



DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE. 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:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. El FIDEICOMITENTE deberá llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. El FIDEICOMITENTE deberá 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. El GERENTE deberá entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
4. El GERENTE deberán responder frente a ALIANZA 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.
5. El GERENTE deberán Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO y como tomador al FIDEICOMITENTE.
6. El GERENTE deberán solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con el PROYECTO a desarrollarse en el inmueble fideicomitido, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El FIDEICOMITENTE y El GERENTE se obligan a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA, conforme a las especificaciones contenidas en el folleto de publicidad establecido por ALIANZA para este tipo de negocios.

7. El GERENTE deberá suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. El GERENTE deberá reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del GERENTE.
9. El FIDEICOMITENTE deberá instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE y el GERENTE deberán adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el Inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
11. El FIDEICOMITENTE deberá ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
12. EL FIDEICOMITENTE deberá oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual el FIDEICOMITENTE se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE los hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE responderá

54

por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.

13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA 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.
15. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del GERENTE y su Revisor Fiscal.

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO:

1. El FIDEICOMITENTE con el concurso del El GERENTE deberán definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. El GERENTE deberá 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.
3. El GERENTE deberá Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO:

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

legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.

2. El GERENTE deberá Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que se lo soliciten.
3. El GERENTE deberá destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. El GERENTE deberá establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. El GERENTE deberá efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el GERENTE a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en los contratos de vinculación correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. El GERENTE deberá entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, 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 AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. El GERENTE deberá gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Teniendo en cuenta que será el GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho GERENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad Inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.
9. El GERENTE deberá entregar mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días

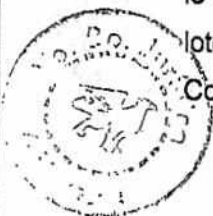
hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

10. El GERENTE deberá, 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.

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

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE y/o GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y/o GERENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
5. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el GERENTE, otorgar las escrituras

- mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.
6. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
 7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE y/o el GERENTE.
 8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
 9. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas sobre el bien fideicomitido.
 10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de vinculación correspondiente, para que la fiduciaria aplique al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado y en el contrato de vinculación, se requerirá la solicitud por escrito de EL GERENTE. No obstante lo anterior, ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento en mención, sin la autorización de EL GERENTE, cuando lo estime conveniente.
 11. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su condición de vocera del FIDEICOMISO tendrá la obligación de suscribir la escritura de desenglobe del citado globo de terreno de dos mil seiscientos cincuenta y un metros cuadrados con noventa y tres decímetros (2.651,93 m²) o el area que sea determinada por los FIDEICOMITENTES y que deberá estar ubicada alrededor y/o adjunto al inmueble con matricula inmobiliaria número 50N-469674 de la oficina de registro anteriormente citada y que tiene una cabida de 600mts² el cual se encuentran ubicado dentro del terreno denominado "Tabor Alto", conforme la minuta y los planos que para tales efectos suministren los FIDEICOMITENTES, la cual se otorgará tan pronto como le sea posible y/o una vez se haya constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal del lote de terreno denominado "Tabor Alto" y entregarle a los Señores Italo Libero di Ruggiero Cozzarelli y a José Francisco di Ruggiero Obregón ó a la persona natural o jurídica



a quien ellos por escrito y con su firma autentica indiquen el dominio absoluto y la propiedad plena sobre el mencionado lote de terreno de las condiciones antes indicadas. Para los anteriores efectos LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES mencionados, obligatoriamente deberán impartir su aprobación al Reglamento de Propiedad Horizontal en cuanto al tratamiento que se le dará al mencionado predio en el Reglamento a fin de garantizarles su uso exclusivo

12. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su condición de vocera del FIDEICOMISO también tendrá la obligación, previo a desenglobar el citado globo de terreno de dos mil seiscientos cincuenta y un metros cuadrados con noventa y tres decímetros cuadrados (2.651,93 m²) o del area determinada conforme los planos aportados por los FIDEICOMITENTES, tendrá la obligación ALIANZA FIDUCIARIA de constituir una servidumbre independiente de paso para vehículos a favor de los Señores Italo Libero di Ruggiero Cozzarelli y José Francisco di Ruggiero Obregón ó a nombre de la persona natural o jurídica quien ellos indiquen por escrito con su firma auténtica, conforme la minuta y los planos que para tales efectos suministren los FIDEICOMITENTES. Para los anteriores efectos LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES mencionados, obligatoriamente deberán impartir su aprobación al Reglamento de Propiedad Horizontal en cuanto al tratamiento que se le dará al mencionado predio en el Reglamento a fin de garantizarles su uso exclusivo.
13. Por otra parte, LOS FIDEICOMITENTES expresamente manifiestan que garantizan A LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES que antes, durante y después de la obra que realicen por su cuenta y riesgo en el inmueble denominado "TABOR ALTO" identificado con matrícula inmobiliaria número 50N – 20522247 de la Oficina de Registro anteriormente citada, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES podrán ingresar y salir en automóvil del lote de seiscientos metros cuadrados (600 m²) con matrícula inmobiliaria número 50N – 469674 de la Oficina de Registro anteriormente citada y tendrán acceso normal a los actuales servicios públicos y no públicos como son: agua, luz, gas natural, teléfono, internet y televisión por cable (Direct T.V.).

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE Y/O GERENTE para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIEDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE o El GERENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitados, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, 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. Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

5. 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. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
6. Informar al FIDEICOMITENTE ó al 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.
7. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE en la página web www.allianza.com.co.
8. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
10. Presentar al GERENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA semanalmente en un archivo de Excel
11. Presentar al GERENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.
12. Remitir a los BENEFICIARIOS DE AREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
13. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley.

DECIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y

pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.

3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del GERENTE.

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y EL GERENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.
2. El FIDEICOMITENTE deberá Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
3. El FIDEICOMITENTE deberá 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente el FIDEICOMITENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
4. El FIDEICOMITENTE deberá suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de

Jul

58
40

- cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.
5. El FIDEICOMITENTE deberá Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
 6. El FIDEICOMITENTE deberá Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
 7. El FIDEICOMITENTE deberá En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
 8. El FIDEICOMITENTE deberá Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA.
 9. El FIDEICOMITENTE y El GERENTE deberán Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
 10. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

DECIMA SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son Beneficiarios LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, el mismo FIDEICOMITENTE, El GERENTE, y las sociedades que se mencionan a continuación, de acuerdo con las siguientes estipulaciones:

1. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES ó a nombre de la persona natural o jurídica quien ellos indiquen por escrito con su firma auténtica, tendrán derecho a que a título de beneficio se les transfiera la titularidad jurídica del bien inmueble resultante del desenglobe, conforme se determinó en el numeral 11 de la Cláusula Decimo Segunda anterior.

Transferido el inmueble antes indicado en la forma establecida en la presente cláusula, cesará todo interés jurídico y/o económico de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES respecto del FIDEICOMISO, y por ende su calidad de tal dentro del FIDEICOMISO.

2. El GERENTE es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO respecto del UNO PUNTO CINCO POR CIENTO (1.5%) de los costos directos de la construcción. Este beneficio será instruido por el GERENTE y el INTERVENTOR con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO así lo permita. En el Evento que los recursos del FIDEICOMISO no fueren suficientes, el FIDEICOMITENTE será el único y exclusivamente responsable de asumir el saldo correspondiente.
3. La sociedad DIDIER RINCON ARQUITECTOS S.A.S. es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO por hasta la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (50.000.000.00). Este beneficio será instruido por el GERENTE y el INTERVENTOR con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO así lo permita. En el Evento que los recursos del FIDEICOMISO no fueren suficientes, el FIDEICOMITENTE será el único y exclusivamente responsable de asumir el saldo correspondiente.
4. La sociedad CB S.A.S. es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO respecto del SIETE POR CIENTO (7%) de los costos directos de la construcción. Este beneficio será instruido por el GERENTE y el INTERVENTOR con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO así lo permita. En el Evento que los recursos del FIDEICOMISO no fueren suficientes, el FIDEICOMITENTE será el único y exclusivamente responsable de asumir el saldo correspondiente.

5. La sociedad CREATIVA EXPERTA INMOBILIARIA S.A.S. es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO respecto del DOS POR CIENTO (2%) del valor total de las enajenaciones de cada etapa del proyecto. Este beneficio será instruido por el GERENTE y el INTERVENTOR con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO así lo permita. En el Evento que los recursos del FIDEICOMISO no fueren suficientes, el FIDEICOMITENTE será el único y exclusivamente responsable de asumir el saldo correspondiente.

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

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

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

DECIMA SEPTIMA. BENEFICIARIOS DE AREA O FIDEICOMITENTES B: Serán aquellas

personas que se vinculen al FIDEICOMISO mediante un contrato de vinculación que suscribirán con EL GERENTE y ALIANZA, con el propósito de aportar recursos al FIDEICOMISO y recibir por determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de beneficio fiduciario por parte de ALIANZA. Los BENEFICIARIOS DE AREA 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 y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario. La calidad de BENEFICIARIO DE AREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación, y este haya sido aceptado por ALIANZA junto con todos los documentos soportes del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE AREA, serán invertidos temporalmente en el Fondo Abierto Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en el periodo preoperativo. En los contratos de vinculación suscritos deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE AREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

DECIMA OCTAVA. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL BENEFICIARIO, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE AREA.

DECIMA NOVENA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO,

Jui

60
42

tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.

- El destino final que se da a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregadas al GERENTE en el periodo operativo.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE, El GERENTE o los BENEFICIARIOS DE AREA.

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

VIGESIMA. REMUNERACION DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$1.000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
 - Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se

cobrará una comisión correspondiente al CERO PUNTO VEINTINUEVE (0.29%) sobre el valor proyectado de enajenaciones para cada etapa del proyecto, el cual será pagado en cuotas mensuales iguales por el tiempo de construcción de la respectiva etapa del proyecto. en ningún mes la comisión mensual podrá ser inferior DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE y ALIANZA.
- Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

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

PARAGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARAGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de

[Handwritten signature]

61
43

Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

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

PARÁGRAFO QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

VIGESIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (Impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del

desarrollo del contrato de fiducia mercantil.

7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARAGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

VIGESIMA SEGUNDA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos.

VIGÉSIMA TERCERA. 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 la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por solicitud de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento el FIDEICOMITENTE deberá pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
6. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE o El GERENTE incluidos en las listas para el Control

de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a

J. J.

63
45

la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE AREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE AREA. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente y directamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, 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.

VIGESIMA SEXTA: INTERVENTORIA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

VIGESIMA SEPTIMA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA: Se constituirá con el número de BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentre registrado en ALIANZA y con quien se encuentre registrado en ALIANZA como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La

asamblea será convocada por un porcentaje mayor al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sus funciones se limitan por tanto a impartir las Instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

VIGÉSIMA OCTAVA. PLAN DE CONTINGENCIA: Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**. El Plan de Contingencia se iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA:

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.
2. Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.
3. Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.
4. El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

64
46

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA, esta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO TERCERO: ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencio se entenderá que no continúa con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el parágrafo cuarto siguiente.

PARAGRAFO CUARTO: En el evento que dentro del término previsto en el parágrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo parágrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA y al FIDEICOMITENTE, en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos al FIDEICOMISO, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y el FIDEICOMITENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.



VIGESIMA NOVENA. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE

Atención: VICTOR FRANKLIN JAMRI NASSER
Dirección: PROYECTO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL
Teléfono: 3175092543
e-mail: jforereo@dynamoconstructora.co

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES

Atención: JOSÉ FRANCISCO di RUGGIERO OBREGÓN.
Dirección: CARRERA 13 # 90-36 OFICINA 601.
Teléfono: (313) 376-83-13.
e-mail: diruggiero__asociados__abogados@yahoo.es

EL GERENTE

Atención: JAVIER A. FORERO MEJIA
Dirección: CRA 79 #10D-95 INT 17 APTO 603
Teléfono: 3175092543
e-mail: javifome@dynamoconstructora.co

La FIDUCIARIA

Atención: Dr. Francisco Schwitzer
Dirección: carrera 15 No 100-43 Piso 4
Teléfono: 6447700 Bogotá
e-mail: fschwitzer@alianza.com.co

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal

[Handwritten signature]

65
44

sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.



TRIGESIMA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: El FIDEICOMITENTE y El GERENTE autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

TRIGESIMA PRIMERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: LOS FIDEICOMITENTES y El GERENTE se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

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

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

J. J.

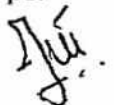
66
48

las efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

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

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

TRIGÉSIMA SEGUNDO. TERMINACION Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL: Como consecuencia de la Integración de los Patrimonios Autónomos denominados FIDEICOMISO TAVOR y FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL que por medio del presente contrato se celebra y en virtud de la cual todos los activos y relaciones jurídico negociales existentes en el FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, son transferidos al FIDEICOMISO TAVOR, para que a través de este último se continúe el desarrollo del PROYECTO en los mismos términos y condiciones establecidos en la presente modificación integral del FIDEICOMISO TAVOR. Por lo cual el FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL, queda sin activos fideicomitados por lo cual procede su terminación y liquidación en esta misma fecha, declarándose las partes a paz y salvo por



todo concepto derivado del contrato de fiducia mercantil constitutivo de dicho Patrimonio Autónomo así como del desarrollo del mismo.

TRIGESIMO TERCERA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Cualquier modificación en las estipulaciones previstas relacionadas únicamente con las características del desarrollo del PROYECTO previstas en este documento, requieren el consentimiento expreso y escrito de los FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Cualquier modificación relacionada con los beneficios establecidos en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, requieren el consentimiento expreso y escrito de los mismos.

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

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día 9 de diciembre de 2015:

EL FIDEICOMITENTE

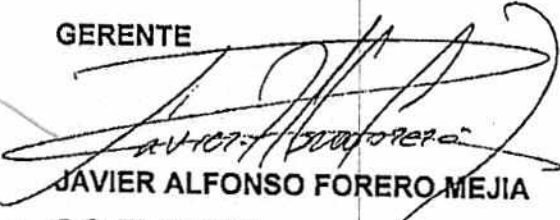

VICTOR JAMRY

C.C. 17.118.148

Representante Legal

ZONE VENTURES LIMITED

GERENTE


JAVIER ALFONSO FORERO MEJIA

C.C. 79.700.122

Representante Legal,

DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S

JAM

69
44

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES

Italo L. di Ruggiero
ITALO LIBERO di RUGGIERO COZZARELLI

C.C. No 5.352 de Bogotá

José Francisco

JOSE FRANCISCO di RUGGIERO OBREGON

C.C. 80.424.266 de Bogotá,

ALIANZA,

Gustavo Adolfo

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



Alianza
Fiduciaria

t: (575) 644 77 00
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR

Entre los suscritos, a saber:

De una parte:

- i. VICTOR FRANKLIN JAMRI NASSER, mayor de edad, identificado con pasaporte número XDC-363689, quien en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación legal de **ZONE VENTURES LIMITED**, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con el NIT 900.130.101-8, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, que se adjunta como **Anexo No. 1**, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE**.
- ii. JAVIER ALFONSO FORERO MEJÍA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.700.122 de Bogotá, quien en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación legal de **DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con el NIT 900.751.437-1, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, que se adjunta como **Anexo No. 2**, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando el **GERENTE**.

De otra parte:

- iii. GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 de Bogotá, quien en su calidad de representante legal, obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA** o la **FIDUCIARIA**.



**OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR**

Manifestaron que han convenido celebrar el presente **Otrosí No. 1** a la **MODIFICACIÓN INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA** constitutivo del **FIDEICOMISO** (tal y como dichos términos son definidos más adelante), de conformidad en lo dispuesto en las cláusulas que se indican más adelante, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha seis (06) de marzo del año dos mil quince (2.015) se celebró un contrato de fiducia mercantil (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**), por medio del cual se dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TABOR** (en adelante el **FIDEICOMISO**). El mencionado **CONTRATO DE FIDUCIA** fue modificado integralmente e integrado con el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESIDENCIAL**, todo lo cual consta en documento privado de fecha nueve (9) de diciembre del año dos mil quince (2.015), (en adelante la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**).

SEGUNDA: La finalidad del **FIDEICOMISO** prevista en la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**, consiste en que el **FIDEICOMITENTE** y el **GERENTE**, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera adelantan el desarrollo constructivo de cada una de las etapas del **PROYECTO** (tal y como dicho término es definido en la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**) sobre los inmuebles que conforman el **FIDEICOMISO**.

TERCERO: El **FIDEICOMITENTE** y el **GERENTE** han solicitado a la **FIDUCIARIA** la modificación de la duración del término del **PERIODO PREOPERATIVO** de las etapas tres (3), cuatro (4), cinco (5) y seis (6) del **PROYECTO**, con el propósito de adelantar a cabalidad el desarrollo de las mencionadas etapas.





Alianza
Fiduciaria

t: (575) 644 77 00
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR**

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes establecen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las PARTES de común acuerdo adicionan los parágrafos primero y segundo a la cláusula décima de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, de conformidad con lo siguiente:

"(...)

DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: *El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos, uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:*

(...)

PARÁGRAFO PRIMERO: *El FIDEICOMITENTE y el GERENTE podrán acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la etapa tres (3) hasta el día treinta (30) de junio del año dos mil veinte (2020), y de la etapa cuatro (4) hasta el día veinte (20) de febrero del año dos mil veinte (2.020). Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse a la respectiva etapa del PROYECTO, que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante de la etapa correspondiente del PROYECTO, los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO. El periodo operativo de la etapa tres (3) iniciará a partir del día siguiente al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de dicha etapa, y su duración será hasta el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintitrés (2.023). El periodo operativo de la etapa cuatro (4) iniciará a partir del día siguiente al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de dicha etapa, y su duración será hasta el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintiuno (2.021).*



69
54

OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR

PARÁGRAFO SEGUNDO: El término de duración del periodo pre-operativo para las etapas cinco (5) y seis (6) es de diez y ocho (18) meses, los cuales se empezarán a contar a partir de la fecha en la cual se suscriba la primera carta de instrucciones de la etapa correspondiente. Para estos efectos, el FIDEICOMITENTE y el GERENTE informarán a la FIDUCIARIA la fecha de firma de la primera carta de instrucciones de la etapa correspondiente remitirán con destino a la FIDUCIARIA la carta de instrucciones correspondiente. Dichos términos para las etapas cinco (5) y seis (6) podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse a la respectiva etapa del PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante de la etapa correspondiente del PROYECTO, los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

*Los periodos operativos de las etapas cinco (5) y seis (6) iniciarán a partir del día siguiente al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de dichas etapas, y su duración será de 18 meses. Dichos términos para las etapas cinco (5) y seis (6) podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente.
(...)"*

SEGUNDA: PERMANENCIA: Todas las demás cláusulas, términos y condiciones de la MODIFICACIÓN INTEGRAL que no fueron objeto de modificación, continúan vigentes en todo aquello que no resulte contrario a lo establecido en el presente otrosí.

TERCERA: CONDICIÓN SUSPENSIVA: Las estipulaciones del presente documento quedan sujetas a CONDICIÓN SUSPENSIVA consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que tengan la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, es decir, que se hayan vinculado al PROYECTO y que por tanto hayan suscrito los respectivos contratos de vinculación, manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí.



**OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR**

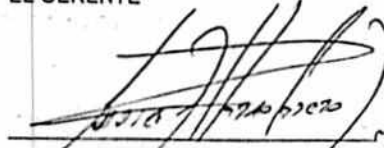
Para constancia de lo anterior, se suscribe en Bogotá. Se adjuntan dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día [7] de noviembre de dos mil diecinueve (2.019).

EL FIDEICOMITENTE



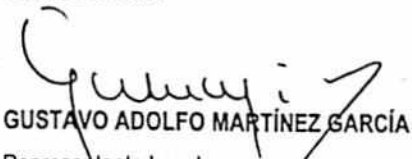
VICTOR F. JAMRI NASSER
Representante legal
ZONE VENTURES LIMITED

EL GERENTE



JAVIER A. FORERO MEJÍA
Representante legal
DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S.

LA FIDUCIARIA



GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A





Alianza
Fiduciaria

t: (575) 644 77
Calle 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSI No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TAVOR**

Entre los suscritos, a saber:

De una parte:

- i. **VICTOR FRANKLIN JAMRI NASSER**, mayor de edad, identificado con Pasaporte número XDC363689, quien en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación legal de **ZONE VENTURES LIMITED**, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con el NIT 900.130.101-8, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, que se adjunta como **Anexo No. 1**, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE**.

- ii. **JAVIER ALFONSO FORERO MEJÍA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.700.122 de Bogotá, quien en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación legal de **DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con el NIT 900.751.437-1, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, que se adjunta como **Anexo No. 2**, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando el **GERENTE**.

De otra parte:

- iii. **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente de Presidente, obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando **ALIANZA** o la **FIDUCIARIA**.





Alianza
Fiduciaria

t: (575) 644 77
Calle 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSI No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR**

Manifiestaron que han convenido celebrar el presente Otrosí No. 2 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO (tal y como dichos términos son definidos más adelante), de conformidad en lo dispuesto en las cláusulas que se indican más adelante, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha quince (15) de diciembre del año dos mil quince (2015) se celebró un contrato de fiducia mercantil (en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA), por medio del cual se dio origen al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TABOR (en adelante el FIDEICOMISO).

SEGUNDA: Que el mencionado CONTRATO DE FIDUCIA fue modificado integralmente e integrado con el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESIDENCIAL, a través de documento privado de fecha nueve (9) de diciembre del año dos mil quince (2015), (en adelante la MODIFICACIÓN INTEGRAL) para que el FIDEICOMITENTE y el GERENTE, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera adelanten el desarrollo constructivo de cada una de las etapas del PROYECTO, sobre los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO.

TERCERA: Que a través de otrosí No. 1 de fecha siete (7) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), se modificó la cláusula décima de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con la finalidad de cambiar la fecha prevista para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, de las etapas tres (3), cuatro (4), cinco (5) y seis (6).

CUARTA: Que es voluntad del FIDEICOMITENTE y GERENTE, suscribir el presente otrosí No. 2, con la finalidad de modificar el termino establecido para la acreditación de CONDICIONES DE GIRO de la etapa 4.

QUINTA: Dado que la modificación solicitada implica modificación a los derechos de los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS de la etapa 4 del PROYECTO, la misma requerirá su previo conocimiento, razón por la cual el FIDEICOMITENTE, se obliga a notificar a dichos terceros, acerca de los términos y condiciones del presente Otrosí.





Alianza
Fiduciaria

t: (575) 644 77
Calle 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSI No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR**

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes establecen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las PARTES de común acuerdo adicionan los párrafos primero y segundo a la cláusula décima de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, de conformidad con lo siguiente:

"(...)

DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos períodos, uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

(...)

PARÁGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMITENTE podrá acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la etapa tres (3), hasta el día treinta (30) de junio del año dos mil veinte (2020), y de la etapa cuatro (4) hasta el día (27) de marzo del año dos mil veinte (2020). El término de duración del período pre-operativo para las etapas cinco (5) y seis (6) es de dieciocho (18) meses, los cuales empezaran a contar a partir del momento de la recepción de una comunicación del FIDEICOMITENTE en la cual informe el inicio de la vigencia de la etapa respectiva. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente.

Vencidos dichos plazos sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse a la respectiva etapa del PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante de la etapa correspondiente del PROYECTO, los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.



12
54



Alianza
Fiduciaria

t: (575) 644 77
Benlida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSI No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR**

(...)

10.2. PERÍODO OPERATIVO: *Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.*

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como BENEFICIARIOS DE ÁREA a los ENCARGANTES, y en general a quienes suscriban los correspondientes contratos de vinculación con posterioridad a dicho cumplimiento.

(...)

El término dispuesto para el periodo operativo de las etapas tres (3) y cuatro (4) será contado a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO para cada una de las referidas etapas, y se cumplirá así: La etapa tres (3) tendrá una duración hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), y la etapa cuatro (4) tendrá una duración hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). El término de duración del periodo operativo para las etapas cinco (5) y seis (6) es de dieciocho (18) meses, los cuales contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO.*

SEGUNDA: PERMANENCIA: Todas las demás cláusulas, términos y condiciones de la MODIFICACIÓN INTEGRAL que no fueron objeto de modificación, continúan vigentes en todo aquello que no resulte contrario a lo establecido en el presente otrosí.

TERCERA: CONDICIÓN SUSPENSIVA: Las estipulaciones del presente documento quedan sujetas a CONDICIÓN SUSPENSIVA consistente en que EL FIDEICOMITENTE dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración de este otrosí, se obliga a remitir copia de las comunicaciones allegadas a los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS de la etapa 4 del PROYECTO en las cuales se les informe los términos y condiciones del presente Otrosí.





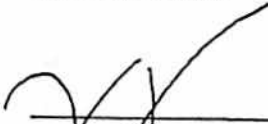
Alianza
Fiduciaria

t: (575) 644 77
Calle 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

OTROSI No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (02) ejemplares del mismo valor y tenor, el día [25] de marzo de dos mil veinte (2.020).

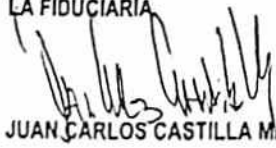
EL FIDEICOMITENTE


Representante legal
VICTOR FRANKLIN JAMRI NASSER
ZONE VENTURES LIMITED

EL GERENTE


Representante legal
JAVER ALFONSO FORERO MEJÍA
DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S.

LA FIDUCIARIA


JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A



73
58

**OTROSI No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR**

Entre los suscritos, a saber:

De una parte:

- i. **ALEXANDRA ALIZA JAMRI FERTOUK**, mayor de edad, identificada con Cédula de Extranjería 651359, quien en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación legal de **ZONE VENTURES LTD SUCURSAL COLOMBIA**, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con el NIT 901.389.103-9, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, que se adjunta como **Anexo No. 1**, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE**.
- ii. **JAVIER ALFONSO FORERO MEJÍA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.700122 de Bogotá, quien en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación legal de **DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con el NIT 900.751.437-1, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, que se adjunta como **Anexo No. 2**, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando el **GERENTE**.

De otra parte:

- iii. **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente de Presidente, obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando **ALIANZA** o la **FIDUCIARIA**.



**OTROSI No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TAVOR**

Manifiestaron que han convenido celebrar el presente **Otrosí No. 3** a la **MODIFICACIÓN INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA** constitutivo del **FIDEICOMISO** (tal y como dichos términos son definidos más adelante), de conformidad en lo dispuesto en las cláusulas que se indican más adelante, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha quince (15) de diciembre del año dos mil quince (2015) se celebró un contrato de fiducia mercantil (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**), por medio del cual se dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TAVOR** (en adelante el **FIDEICOMISO**).

SEGUNDA: Que el mencionado **CONTRATO DE FIDUCIA** fue modificado integralmente e integrado con el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESIDENCIAL**, a través de documento privado de fecha nueve (9) de diciembre del año dos mil quince (2015), (en adelante la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**), para que el **FIDEICOMITENTE** y el **GERENTE**, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera adelanten el desarrollo constructivo de cada una de las etapas del **PROYECTO**, sobre los inmuebles que conforman el **FIDEICOMISO**.

TERCERA: Que a través de otrosí No. 1 de fecha siete (7) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), se modificó la cláusula décima de la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**, con la finalidad de cambiar la fecha prevista para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, de las etapas tres (3), cuatro (4), cinco (5) y seis (6).

CUARTA: Que a través de otrosí No. 2 de fecha veinticinco (25) de marzo de dos mil veinte (2020), se modificó la cláusula décima de la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**, con la finalidad de cambiar la fecha prevista para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y el término previsto para el **PERIODO OPERATIVO**, de las etapas tres (3), cuatro (4), cinco (5) y seis (6).

QUINTA: Que es voluntad del **FIDEICOMITENTE** y **GERENTE**, suscribir el presente otrosí No. 3, con la finalidad de modificar el término establecido para la acreditación de **CONDICIONES DE GIRO** de la etapa 3.



**OTROSI No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR**

SEXTA: Dado que la modificación solicitada implica modificación a los derechos de los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS de la etapa 3 del PROYECTO, la misma requerirá su prevío conocimiento, razón por la cual el FIDEICOMITENTE, se obliga a notificar a dichos terceros, acerca de los términos y condiciones del presente Otrosí.

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes establecen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las PARTES de común acuerdo adicionan los párrafos primero y numeral 10.2 de la cláusula décima de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, de conformidad con lo siguiente:

"(...)

DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos, uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

(...)

PARÁGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMITENTE podrá acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la etapa tres (3), hasta el día treinta y uno (31) de octubre del año dos mil veinte (2020), y de la etapa cuatro (4) hasta el día (27) de marzo del año dos mil veinte (2020). El término de duración del periodo pre-operativo para las etapas cinco (5) y seis (6) es de dieciocho (18) meses, los cuales empezaran a contar a partir del momento de la recepción de una comunicación del FIDEICOMITENTE en la cual informe el inicio de la vigencia de la etapa respectiva. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. (...)"

10.2. PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como BENEFICIARIOS DE ÁREA a los ENCARGANTES, y en general a quienes suscriban los correspondientes

**OTROSI No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR**

contratos de vinculación con posterioridad a dicho cumplimiento.

(...)

El término dispuesto para el periodo operativo de las etapas tres (3) y cuatro (4) será contado a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO para cada una de las referidas etapas, y se cumplirá así: La etapa tres (3) tendrá una duración hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), y la etapa cuatro (4) tendrá una duración hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). El término de duración del periodo operativo para las etapas cinco (5) y seis (6) es de dieciocho (18) meses, los cuales contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO".

SEGUNDA: PERMANENCIA: Todas las demás cláusulas, términos y condiciones de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, del Orosí 1 y 2 que no fueron objeto de modificación, continúan vigentes en todo aquello que no resulte contrario a lo establecido en el presente otrosí.

TERCERA: CONDICIÓN SUSPENSIVA: Las estipulaciones del presente documento quedan sujetas a CONDICIÓN SUSPENSIVA consistente en que EL FIDEICOMITENTE dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración de este otrosí, se obliga a remitir copia de las comunicaciones allegadas a los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS de la etapa 3 del PROYECTO en las cuales se les informe los términos y condiciones del presente Otrosí.





Alianza
Fiduciaria

t: (575) 644 77
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSI No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR**

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día veinte siete [27] de agosto de dos mil veinte (2.020).

EL FIDEICOMITENTE

Representante legal

ZONE VENTURES LTD SUCURSAL COLOMBIA

EL GERENTE

Representante legal

DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S.

LA FIDUCIARIA

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A





**OTROSI No. 4 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TAVOR INMOBILIARIO**

Entre los suscritos, a saber:

De una parte:

- i. **VICTOR FRANKLIN JAMRI NASSER**, mayor de edad, identificado con Pasaporte número XDC863689, quien en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación legal de **ZONE VENTURES LIMITED**, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con el NIT 900.130.101-8, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE**.
- ii. **JAVIER ALFONSO FORERO MEJÍA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.700122 de Bogotá, quien en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación legal de **DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con el NIT 900.751.437-1, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando el **GERENTE**.
- iii. **JUAN CARLOS FERNANDEZ QUINTERO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.234.087 de Ibagué, quien en su calidad de representante legal de **CONSTRUCTUM S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con NIT 900.309.570-1, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación expedido por la cámara de comercio de, quien para los efectos del presente contrato se denominará el **CONSTRUCTOR**,

De otra parte:

- iv. **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente de Presidente, obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado





**OTROSI No. 4 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR INMOBILIARIO**

adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se ha venido denominando **ALIANZA** o la **FIDUCIARIA**, y quien junto al **FIDEICOMITENTE**, el **CONSTRUCTOR** y el **GERENTE**, se denominan las **PARTES**.

Las **PARTES** manifestaron que han convenido celebrar el presente **Otrosí No. 4 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA** constitutivo del **FIDEICOMISO TABOR INMOBILIARIO**, de conformidad en lo dispuesto en las cláusulas que se indican más adelante, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha quince (15) de diciembre del año dos mil quince (2.015) se celebró un contrato de fiducia mercantil (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**), por medio del cual se dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TABOR INMOBILIARIO** (en adelante el **FIDEICOMISO**).

SEGUNDA: Que el mencionado **CONTRATO DE FIDUCIA** fue modificado integralmente e integrado con el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CAMINO DEL BOSQUE RESIDENCIAL**, a través de documento privado de fecha nueve (9) de diciembre del año dos mil quince (2015), (en adelante la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**), para que el **FIDEICOMITENTE** y el **GERENTE**, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera adelanten el desarrollo constructivo de cada una de las etapas del **PROYECTO**, sobre los inmuebles que conforman el **FIDEICOMISO**.

TERCERA: Que a través de otrosí No. 1 de fecha siete (7) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), se modificó la cláusula décima de la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**, con la finalidad de cambiar la fecha prevista para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, de las etapas tres (3), cuatro (4), cinco (5) y seis (6).

CUARTA: Que a través de otrosí No. 2 de fecha veinticinco (25) de marzo de dos mil veinte (2020), se modificó la cláusula décima de la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**, con la finalidad de cambiar la fecha prevista para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y el término previsto para el **PERIODO OPERATIVO**, de las etapas tres (3), cuatro (4), cinco (5) y seis (6).



**OTROSI No. 4 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TAVOR INMOBILIARIO**

QUINTA: Que a través de otrosí No. 3 de fecha veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020), se modificó la cláusula décima de la MODIFICACIÓN INTEGRAL con la finalidad de modificar el termino establecido para la acreditación de CONDICIONES DE GIRO de la etapa 3.

SEXTA: Que el FIDEICOMITENTE ha solicitado la modificación de la MODIFICACIÓN INTEGRAL para modificar parcialmente la definición de FIDEICOMITENTE, contenida en la cláusula primera, con el fin de incluir las denominaciones de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" en cabeza de quien ha venido las labores y calidad de constructor del PROYECTO. Del mismo modo, el FIDEICOMITENTE solicitó la ampliación del periodo preoperativo de la etapa cinco (5) de la PROYECTO, y la aclaración de una de las etapas del PROYECTO.

SÉPTIMA: Que no obstante, el periodo preoperativo de la etapa cinco (5) del PROYECTO, a la fecha se encuentra vencida desde el veintidós (22) de octubre, las **PARTES** ratifican todas las actuaciones que ALIANZA, ha venido desarrollando desde dicha fecha y la mantendrán indemne por cualquier diferencia que al respecto se presente.

OCTAVA. Dado que la modificación solicitada implica modificación a los derechos de los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, se requerirá que estos conozcan acerca de los términos y condiciones plasmadas en el presente otrosí, motivo por el cual, el presente otrosí se encuentra sometido a condición suspensiva, consistente en que el FIDEICOMITENTE remita notificaciones a los terceros vinculados al PROYECTO, en la cual informe acerca de los términos del presente documento e incluya la información del CONSTRUCTOR que reposa en las piezas publicitarias del PROYECTO Copia de las notificaciones deberá ser remitido a ALIANZA, en un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la suscripción del presente otrosí no. 4 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL

En virtud de lo anterior, las **PARTES** proceden a modificar el contrato conforme a los siguientes términos:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Las **PARTES** de común acuerdo modifican parcialmente la definición de FIDEICOMITENTE contenida en la



OTROSI No. 4 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TAVOR INMOBILIARIO

cláusula primera de la MODIFICACIÓN INTEGRAL y adicionan la definición de CONSTRUCTOR, de conformidad con lo siguiente:

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

(...)

FIDEICOMITENTE: Es la sociedad ZONE VENTURES LIMITED, cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

(...)

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMITENTE desarrollará por su cuenta y riesgo el Proyecto, bajo su única exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien tiene la calidad, junto con el CONSTRUCTOR de "Enajenador de Vivienda" del Proyecto según el significado que al término en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial.

PROYECTO: Desarrollo inmobiliario de vivienda a ejecutarse por etapas conformadas así:

(...)

- Etapa 5: Torre B de 30 apartamentos,
- (...)

CONSTRUCTOR: Se entenderá por tal CONSTRUCTUM S.A.S., quien durante la vigencia del contrato de fiducia, y sobre el inmueble identificado en el contrato, lleva a cabo la construcción del PROYECTO, por lo tanto tiene la calidad de "Constructor" y junto con el FIDEICOMITENTE comparten la calidad de "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del CONSTRUCTOR las obligaciones de "Constructor" y junto con el FIDEICOMITENTE la de "Enajenador de Vivienda".





**OTROSI No. 4 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TAVOR INMOBILIARIO**

bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del FIDEICOMISO ostenta la calidad de constructor, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del CONSTRUCTOR. En desarrollo de lo anterior es entendido que la licencia de construcción debe encontrarse en cabeza del CONSTRUCTOR, para lo cual, la misma deberá ser cedida en favor del CONSTRUCTOR.

(...)"

SEGUNDA: Las **PARTES** de común acuerdo modifica el periodo preoperativo de la cláusula décima de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, así como se modifica el numeral 5 y 6 de las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas para las etapas del PROYECTO, de conformidad con lo siguiente:

"(...)

DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos, uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

PERIODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad las **CONDICIONES DE GIRO** de cada etapa del PROYECTO, lo cual comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de terceros interesados en unidades inmobiliarias resultantes de dicho PROYECTO, para lo cual el FIDEICOMITENTE adelantará todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Para tener obtenidas las **CONDICIONES DE GIRO** de cada etapa del PROYECTO, será necesario:

(...)





**OTROSI No. 4 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TABOR INMOBILIARIO**

5. La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere. En el evento en que el FIDEICOMITENTE no requiera el crédito respectivo con una entidad financiera vigilada, deberá remitir una comunicación a la FIDUCIARIA en tal sentido, en la que además indique que cuenta con el avance de obra certificada por el INTERVENTOR y el representante legal del FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR, así como indicar que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

6. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE o el CONSTRUCTOR, por los amparos de todo riesgo en construcción.

(...)

PARÁGRAFO PRIMERO: (...) El término de duración del periodo pre-operativo para las etapas cinco (5) será de diez (10) meses contados a partir del 22 de octubre de dos mil veintidós (2022), momento a partir del cual se dio culminación del plazo inicialmente establecido para la respectiva etapa. El término de la etapa cinco (5) inició desde el día 22 de octubre de 2019; fecha en que el FIDEICOMITENTE remitió a la FIDUCIARIA, la comunicación acerca del inicio de la vigencia de la mencionada etapa.,

TERCERA: los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento ratifican hasta la fecha todas las gestiones que ha realizado ALIANZA en el marco del presente documento.

CUARTA. CONDICIÓN SUSPENSIVA. El presente otrosí se encuentra sometido a CONDICIÓN SUSPENSIVA, consistente en que el FIDEICOMITENTE remita notificaciones a los terceros vinculados al PROYECTO, en la cual informe acerca de los términos del presente documento e incluya la información del CONSTRUCTOR que reposa en las piezas publicitarias del PROYECTO Copia de las notificaciones deberá ser remitido a ALIANZA, en un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la suscripción del presente otrosí no. 4 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL





**OTROSI No. 4 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO TAVOR INMOBILIARIO**

QUINTA. PERMANENCIA: Todas las demás cláusulas, términos y condiciones de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, del Otrrosí 1, 2 y 3 que no fueron objeto de modificación, continúan vigentes en todo aquello que no resulte contrario a lo establecido en el presente otrrosí.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día [10] de Abril de dos mil veintitrés (2023).

EL FIDEICOMITENTE

Representante legal

VICTOR FRANKLIN JAMRI NASSER
ZONE VENTURES LIMITED

EL GERENTE

Representante legal

JAVIER ALFONSO FORERO MEJÍA
DYNAMO CONSTRUCTORA S.A.S.

LA FIDUCIARIA

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CAMINO DEL BOSQUE RESERVA RESIDENCIAL ETAPA 5
 ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 30
 DIRECCIÓN: KR 87 No. 131 C - 89
 CONSTRUCTORA: CONSTRUCTUM S.A.S - ZONE VENTURES SUCURSAL COLOMBIA
 FECHA (dd-mm-aa): 7/07/23

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
 Cimentación profunda con Caissons

2.2. PILOTES SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
 En concreto aporticada

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:
 Mampostería en ladrillo a la vista en fachadas

2.4.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:
 Bloque de arcilla para divisiones internas

2.4.3. OTRAS DIVISIONES SI NO Tipo de división y localización:

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

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO LAMINA COLD ROLLED SI NO
 P.V.C. SI NO OTRA ¿Cual? _____

2.7. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:
 Ladrillo a la vista

2.8. PISOS AREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:
 Porcelanato o similares

2.9. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:
 Cubierta en placa en concreto impermeabilizada

2.10. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:
 En concreto

2.11. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:
 Metálico

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:
 En concreto impermeabilizado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 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

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

- 4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:
Carpintería en madera aglomerada.
- 4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
Madercor.
- 4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Madercor.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES Porcelanato.
- 4.2.2. HALL'S Porcelanato.
- 4.2.3. HABITACIONES Piso en madera laminado.
- 4.2.4. COCINAS Porcelanato.
- 4.2.5. PATIOS N/A.

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES Estucado y pintado
- 4.3.2. HABITACIONES Estucado y pintado
- 4.3.3. COCINAS Estucado y pintado
- 4.3.4. PATIOS N/A.

4.4. COCINAS

Características:

- 4.4.1. HORNO SI NO
- 4.4.2. ESTUFA SI NO
- 4.4.3. MUEBLE SI NO
- 4.4.4. MESÓN SI NO
- 4.4.5. CALENTADOR SI NO
- 4.4.6. LAVADERO SI NO

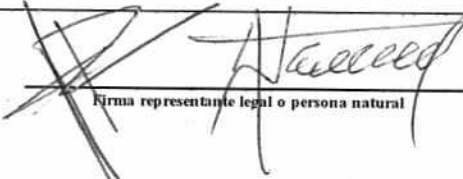
4.5. BAÑOS

Características:

- 4.5.1. MUEBLE SI NO
- 4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO
- 4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO
- 4.5.5. ESPEJO SI NO

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

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.


Firma representante legal o persona natural

| | | | |
|--|-----------------|---------------------|-------------|
| CURADURIA URBANA N° 5 - Bogota, D.C. ING. MARIANO PINILLA POVEDA - Curador Urbano (P) | | No de RADICACIÓN | PÁGINA |
| LICENCIA DE CONSTRUCCION | | 11001-5-21-0619 | 1 |
| RESOLUCIÓN No | 11001-5-21-1339 | FECHA DE RADICACIÓN | 08-jul-21 |
| FECHA EXPEDICION: | 23 SEP 2021 | FECHA EJECUTORIA: | 23 SEP 2021 |
| DIRECCIONES: KR 87 131 C 89 (ACTUAL) | | CATEGORIA 2 | |

EL CURADOR URBANO (P) # 5 DE BOGOTÁ, D.C., MARIANO PINILLA POVEDA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS, LA LEY 810 DE 2003 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA.

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA EN EL SENTIDO DE ADICIONAR DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA ETAPA N° 1 DE URBANIZACIÓN UNA TORRE QUE SE LOCALIZA DENTRO DE LA ETAPA N° 5 DE CONSTRUCCIÓN; COMO ASÍ SE PLANTEA EN EL PLANO N° 255-P-02-A QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS BÁSICAS: UNA TORRE CON TREINTA (30) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS), CON LAS SIGUIENTES ALTURAS: - POR EL PUNTO MÁS ALTO DEL TERRENO: TRES (3) SÓTANOS, SIETE (7) PISOS, ENTRE LOS EJES A" Y F", TRES (3) SÓTANOS, SIETE (7) PISOS Y UN (1) NIVEL CONSIDERADO COMO ÁREA BAJO CUBIERTA INCLINADA, CIENTO NUEVE (109) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS TOTALES DISTRIBUIDOS ASÍ: A) RESIDENTES : NOVENTA Y NUEVE (99); DENTRO DE ESTOS, UNO (1) SE DESTINA PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD B), PÚBLICOS: DIEZ (10); DENTRO DE ESTOS, UNO (1) SE DESTINA PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD. EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): KR 87 131 C 89 (ACTUAL), CON MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) # 05N20522246, CON CHIP(S) # AAA0199EEDE/ URBANIZACIÓN: EL TAVOR, LOCALIDAD SUBA, TITULAR(ES): ZONE VENTURES LTD SUCURSAL COLOMBIA NIT / CC: 901389103-9 REP. LEGAL: VICTOR GRANKLIN JAMRI NASSER CC. 17118148EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR RESPONSABLE: JUAN CARLOS FERNANDEZ QUINTERO (CÉDULA: 14234087 MATRÍCULA: 25700-14779 DE CND), CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

1. MARCO NORMATIVO

| | | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|
| e. A. Actividad: Urbana Integral | f. Zona: Residencial | g. Tratamiento: Desarrollo | h. Mod. Urb.: Desarrollo |
| 1.1.2 ZN AD. / 737 | 01-ene-93 | a. Cd. Zon. DRG-A2 | c. PIF: N/A |
| d. Res/Dec: N/A | | | |

1.2 ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN:

| | | |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| No. reS 04-4-1135 | Fecha Lic. Anterior: 06-dic-04 | ON: 04-4-1894 |
| 1.3 ZN RIESGO | a. Remoción en Masa: MEDIA | b. Inundación: NO APLICA |
| 1.4 MICRO-ZONIFICACIÓN | 1 CERROS y 16 DEPOSITOS LADERA | |

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

| | | | | |
|------------------------|---------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| 2.1 USOS | 2.2 ESTACION. | 2.3 SECTOR DEMANDA | 2.4 ESTR. | 2.5 SIS. CONSTRUCTIVO |
| DESCRIPCIÓN USO | ESCALA/TIPO | UN | P.Res | V-Pub |
| VIVIENDA MULTIFAMILIAR | NO APLICA | 30 | 99 | 10 |
| | | | 0 | 0 |
| | | | N/A-VIS NO APLICA | |
| | | | EST-6 | LOTEO INDIVIDUAL |
| | | | 2.4 USOS ESPECÍFICOS | |
| | | | Vivienda Multifamiliar | |

3. CUADRO DE ÁREAS

| 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: | 3.4 ÁREAS CONSTRUIDAS | O. Nueva | Reconoc. | Ampl. | SUBTOT | Adec. | Modif. | Reforzam. | TOT |
|--|----------------------------|-----------|----------|-------|-----------|----------------------------|--------|-----------|-----------|
| * CAMINO DEL BOSQUE* | Vivienda Unifamiliar | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.2 ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (M²) | Vivienda Bifamiliar | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| LOTE | Vivienda Multifamiliar | 12,423.56 | 0.00 | 0.00 | 12,423.56 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12,423.56 |
| SOTANO | Comercio | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| SEMISOTANO | Oficinas - Servicios | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1er PISO | Institucional - Dotacional | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PISOS RESTANTES | Industrial | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.3 TOTAL CONSTRUIDO | TOTAL INTERVENIDO | 12,423.56 | 0.00 | 0.00 | 12,423.56 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12,423.56 |
| LIBRE PRIMER PISO | GESTIÓN ANTERIOR | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | TOTAL CONSTRUIDO | 12,423.56 | 0.00 | 0.00 | 12,423.56 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12,423.56 |
| | | | | | | MT LINEALES DE CERRAMIENTO | | | N/A |
| | | | | | | | | | 0.00 |

4. EDIFICABILIDAD

| | | | | | |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------|--|---|--|
| 4.1 VOLUMETRÍA | | 4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS | | 4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO | |
| a. No. PISOS HABITABLES | 7 | a. TIPOLOGÍA | | a. ANTEJARDIN | |
| b. ALTURA EN MTS | 21.7 Y 24.8 Y 0 | b. AISLAMIENTOS | | 7 Mts POR CRA 87 | |
| c. SÓTANOS | 3 | MTS | | N/A | |
| d. SEMISÓTANO | NO | NIVEL | | b. CERRAMIENTO | |
| e. No. EDIFICIOS | 1 | a. LATERAL | | NO | |
| f. ETAPAS CONSTRUCCION | 1 | b. LATERAL 2(1) | | MTs | |
| g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION | NO | c. POSTERIOR | | N/A | |
| h. AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA | SI | d. POSTERIOR 2(1) | | ALTURA | |
| i. INDICE DE OCUPACIÓN | N/A | e. ENTRE EDIFICACIONES | | N/A | |
| j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN | N/A | f. EMPATES Y PATIOS | | N/A | |
| | | g. OTROS | | c. VOLADIZO | |
| | | 6.52 | | 4.14 Y 6.52 MTS - Zona Verde - Casón Tipo "A" | |
| | | | | d. RETROCESOS | |
| | | | | | |

| 4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO | | |
|----------------------------------|------|---------|
| DESTINACIÓN | % | Mts |
| ZONAS RECREATIVAS | 74.1 | 1230.93 |
| SERVICIOS COMUNALES | 16.9 | 281.35 |
| ESTACION ADICIONALE | 8.9 | 148 |

| 4.5 ESTRUCTURAS | |
|--|--|
| TIPO CIMENTACIÓN CAISSON | GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCT. BAJO |
| TIPO ESTRUCTURA PORTICOS DE CONCRETO REFORZADO | MÉTODO DE DISEÑO DE LA RESISTENCIA ULTIMA |
| | ANALISIS SISMICO: ANALISIS DINAMICO ELASTICO NSR10 |

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

| | | | | | |
|-------------------------|----|-------------------------------|---|--------------------------------|---|
| Planos Arquitectónicos | 25 | Estudio de Suelos | 1 | Memoria Cálculos Estructurales | 2 |
| Anexo Estudio de Suelos | 1 | Anexo Memoria de Cálculo | 2 | Memoria Revisión Independiente | 1 |
| Planos Estructurales | 74 | Planos Elem. No Estructurales | 1 | | |

6. PRECISIONES

- ESTE PROYECTO SE ESTUDIA BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE NSR-10.
- EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE.
- REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE ACUERDO CON EL TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10, DECRETO 1203 DE 2017, INDICADOS EN LA LEY 1796 DE 2016 ARTÍCULO 4.
- EL PROYECTO CUENTA CON REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES, INDICADOS EN LA LEY 1796 DE 2016 ARTÍCULO 3°.

VIGENCIA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU EJECUCIÓN.
 Contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

| | |
|---------------------------------|---|
| Firma Curador Urbano (P) N° 5 | ARQ. GLADYS SANCHEZ - M. P. N° 2570045776 ING. GLORIA RAMIREZ - M. P. N° 25202-23728 JUR. AUGUSTO GÓMEZ SANCHEZ - T. P. N° 147647 CSJ |
|---------------------------------|---|

EL TITULAR DE LA LICENCIA ESTÁ OBLIGADO A MANTENER EN LA OBRA LA LICENCIA Y LOS PLANOS APROBADOS Y A PRESENTARLOS CUANDO SEAN REQUERIDOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

| | | | |
|--|--|---------------------|--------|
| CURADURIA URBANA N° 5 - Bogota, D.C. ING. MARIANO PINILLA POVEDA - Curador Urbano (P) | | No DE RADICACIÓN | PÁGINA |
| LICENCIA DE CONSTRUCCION | | 11001-5-21-0619 | 2 |
| RESOLUCIÓN No 11001-5-21-1339 | | FECHA DE RADICACIÓN | |
| FECHA EXPEDICION: 23 SEP 2021 | | 08-jul-21 | |
| FECHA EJECUTORIA: | | | |
| DIRECCIONES: KR 87 131 C 89 (ACTUAL) | | | |

6. Continuación PRECISIONES

- 1) PLUSVALIA. EN VIRTUD DE LO DISPUESTO POR LA LEY 388 /99, LA ADICIÓN DE LA TORRE DENOMINADA: "CAMINO DEL BOSQUE- RESERVA RESIDENCIAL", NO ES OBJETO DEL EFECTO DE COBRO DE PARTICIPACIÓN EN "PLUSVALIA", POR UN USO MAS RENTABLE NI UNA MAYOR EDIFICABILIDAD, TODA VEZ QUE LA NORMA A APLICAR CORRESPONDE A LA ORIGINAL OTORGADA DENTRO DE LA VIGENCIA DEL ACUERDO 6/90 Y DICHO EFECTO SE DERIVA DEL BENEFICIO ADICIONAL QUE LE OTORGA LA NORMATIVA VIGENTE, DECRETO 619 DE 2000 " PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ", CON RESPECTO A LAS ANTERIORES.
 - 2) LOCALIZACIÓN. LA TORRE DENOMINADA : " CAMINO DEL BOSQUE RESIDENCIAL, UBICADA DENTRO DEL ÁREA DETERMINADA COMO ETAPA N° 5 DE CONSTRUCCIÓN, EN LA ACTUALIDAD, SE LOCALIZA DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA U.P.Z N° 11 - SUBA, EN EL SECTOR NORMATIVO N°1, SUB- SECTOR DE EDIFICABILIDAD ÚNICA, SUB SECTOR DE USOS ÚNICO, EN UN ÁREA URBANA INTEGRAL, ZONA RESIDENCIAL, TRATAMIENTO DE DESARROLLO; NO OBSTANTE LO ANTERIOR, DENTRO DEL MARCO DE LO CONSAGRADO EN EL LITERAL, PARÁGRAFO ÚNICO, ARTÍCULO 3° DEL DECRETO 327 DE 2004, DICHA TORRE QUEDA EXCLUIDA DE CURSAR DICHO PROCESO, POR CONTAR CON LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE SE RELACIONAN EN EL NUMERAL 3, QUE LO HACE MERECEDOR DE ESTE DERECHO. DE OTRA PARTE, DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50N-465010(MATRIZ), SE SEGREGARON LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA QUE A CONTINUACIÓN SE RELACIONAN CORRESPONDIENTES A LAS ÁREAS DE CESIONES AL DISTRITO CAPITAL : A) 20522243 (CESIÓN TIPO 1 " TÁBOR BAJO") B), 20522244 (CESIÓN VÍAS LOCALES) C), 2052245 (CESIÓN TIPO-1 "TÁBOR ALTO"); ASÍ COMO LOS FOLIOS NÚMEROS: 205-22248 " TÁBOR BAJO", 205-22247 " TÁBOR ALTO " ; TAL COMO CONSTA EN LA COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 02467, NOTARIA 42 DEL CIRCUO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL DE JULIO 12 DE 2010. POR LO ANTERIOR, DICHA URBANIZACIÓN SE CONSIDERA URBANIZADA Y, SE EXCLUYE DE CURSAR UN PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN, COMO REQUISITO PREVIO PARA INICIAR OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.
 - 3) LA REFERIDA TORRE, SE UBICA DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA ETAPA N°1 DE LA URBANIZACIÓN: " EL TÁBOR", AMPARADA MEDIANTE LAS RESOLUCIONES NÚMEROS: 04-4-1135 DE DICIEMBRE 06 DE 2004, LA RESOLUCIÓN N° 05-4-0630 DE SEPTIEMBRE 12 DE 2005 Y, EL PLANO URBANÍSTICO N° CU4 S206/ 4-01.
 - 4) EL ÁREA DE LA PRIMERA ETAPA DE URBANIZACIÓN, DONDE SE LEVANTA LA TORRE OBJETO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN QUE CORRESPONDE A LA "ETAPA N° 5", TIENE UN ÁREA NETA DE 17.098.26 M.2, DENTRO DE ÉSTA ÁREA SE LOCALIZA EL ÁREA DE CESIÓN TIPO "A", CON ÁREA DE 2.906.38 M.2 ; POR TAL RAZÓN EL ÁREA ÚTIL CORRESPONDE A : 14.189.90 M.2, TAL COMO CONSTA EN EL PLANO URBANÍSTICO N° CU4 S206/ 4-01., EL ÁREA OBJETO DE OCUPACIÓN DE LA TORRE DENOMINADA "CAMINO DEL BOSQUE- RESERVA RESIDENCIAL" CORRESPONDE A: 2671.18 M.2
- SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL CONSTRUCTOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO"

7. INFORMACION SOBRE IMPUESTOS

| No. Impuesto | Fecha | Valor | Tipo |
|----------------|-----------|--------------|-------------|
| 06010007884987 | 22-sep-21 | \$10.000.000 | Delineación |

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 39, Numeral 1, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente, (Artículo 39, Numeral 3, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994, del hoy Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2820 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Artículo 39, Numeral 4, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y la Resolución Distrital 1115 de 2012 y 715 de 2013 que establecen los lineamientos Técnico - Ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el decreto 1077 de 2015.
- Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, Artículo 39, Numeral 6, del Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y para edificaciones de los grupos de uso III o IV (Capítulos A.2, I.4 del NSR10) y en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Capítulos A.10, I.4 del NSR10).
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área (Artículo 39 Numeral 7, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015 y Título I del NSR10).
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Artículo 39 Numeral 8, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y Decreto 3102 de 1997.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida (decreto 1077 de 2015), Ley 361 de 1997 y Decreto 1538 de 2005 y Leyes 1287 de 2009, 1345 de 2009 y 1618 de 2013.
- Dar cumplimiento a las disposiciones vigentes contenidas en el Reglamento Colombiano de construcción sismorresistentes vigentes NSR10 (decreto 1077 de 2015). Especialmente en el diseño y construcción de elementos no estructurales, aspectos de medios de evacuación, vidrios y protección contra incendios en edificaciones Títulos A, J, K del NSR10, literales A.1.5.3.2, J.1.1.3) y Decreto Distrital 523 de 2010 por el cual se adopta la Microzonificación Sísmica de Bogotá).
- El replanteo será de entera responsabilidad del constructor y de la supervisión técnica; éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos. (Título I del NSR10, literal I.2.4.6.a).
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Amenaza y Riesgo por la FOPAE Fondo de Prevención y Atención de Emergencias, deben consultar ante dicha entidad, las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. (Resolución Distrital 227 de 2006).
- El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 68 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre la salud pública, los cerros y los bosques, las rondas de los ríos, quebradas y canales, las chucuas y los humedales, los parques y jardines, el espacio público construido, la contaminación auditiva y sonora, los residuos sólidos y desechos, separación y reciclaje, y la disposición de escombros y desechos de construcción.
- Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y 979 de 2006 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud y el Decreto Distrital 446 de 2010.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente. (Artículo 2, Numeral 5, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).
- De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008.



República de Colombia

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



Ca050258029

RES 04-4-1135

0146

25

Continuación de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja N° 13 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TABOR, ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

Territorial se encuentra en cabeza del Concejo del Distrito Capital y cuenta con un procedimiento específico previsto en el Decreto Nacional 932 de 2002, que no puede ser desconocido.

e. El artículo 517 del decreto 619 de 2000, hoy en día vigente, al advertir que el Plan de Ordenamiento Territorial rige a partir de la fecha de publicación y deroga todas las disposiciones contrarias, "sin perjuicio de lo dispuesto sobre el régimen de transición y las remisiones expresas que se hagan en este Plan a tales disposiciones", hace manifiesta la importancia del régimen de transición previsto en el artículo 515 ibidem, en especial el condensado en el numeral 9, el cual, como ya se manifestó a renglón precedente, posibilita la aplicación de "las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios (...) hasta tanto se expida la reglamentación", es decir, las hace prevalecer hasta tanto no se expida la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial, lo cual como también se manifestó a renglón precedente no se había realizado en el momento de radicación de solicitud de la licencia de construcción objeto de este acto administrativo.

f. La Circular 009 de 2004 desconoce la lógica del Plan de Ordenamiento Territorial y saltándose la obligatoriedad de que se precise la norma específica de la manera establecida en los artículos 324 y 326 del Plan de Ordenamiento Territorial, imponiendo de manera inadecuada, "por analogía", la aplicación de las reglas urbanísticas especificadas en una Unidad de Planeamiento Zonal para áreas de la ciudad ajenas a la misma. Respecto al tema de la analogía en el derecho público, el Consejo de Estado a través del concepto No. 440 de mayo 14 de 1992, emanado de la Sala de Consulta y

NOTARIA 52 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. DILIGENCIA DE AUTENTICACION DEL SUSCRITO NOTARIO QUE LA PRESENTE COPIA COINCIDE CON LA OTRA COPIA IDENTICA HE TENIDO A LA VISTA. BOGOTA D.C. - 4 ENE 2017 GABRIEL RUIZ SILVA NOTARIO

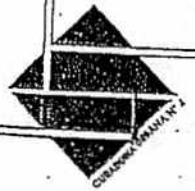
por lo demás, en derecho público sólo se puede hacer lo que la Constitución y la Ley expresa establezca o autoricen, y al respecto esta Sala en concepto de 17 de septiembre de 1975 expresó:

... Ha que recordarse que en el estado de derecho repugna al espíritu del derecho público el criterio de la analogía, puesto que según el principio de legalidad que debe regir todos los actos de la administración, la interpretación de sus competencias es restrictiva para la debida protección de las administradas' (Anales del Consejo de Estado, segundo semestre de 1975 números 447 y 448 pág. 66)."

Entonces que la analogía entraña una protuberante contradicción con el principio de legalidad, establecido en el artículo 6 de la Constitución Política, ya que en el ejercicio de la función pública a los servidores públicos solo les esta dado hacer únicamente lo que la Constitución y la Ley les determine, y en esta lógica, la analogía es valerse de normas diferentes de las que regulan taxativamente la actividad estatal.

La prohibición de analogía en el derecho público salvaguarda a los ciudadanos de la posible extralimitación en el ejercicio de las funciones o de actos de abuso de poder de las autoridades estatales. Es otro instrumento que coadyuda a salvaguardar el Estado de derecho y a proteger a los asociados de los poderes exorbitantes del Estado.

Notaria Silvana y Dor



GERMÁN RUIZ SILVA CURADURÍA URBANA N° 4

Autopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C. Consulto de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com

Escadema S.A. No. 8999999999

101

RES 04-4-1135

00146

23

Continuación de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja N° 15 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TAVOR, ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

1998, de manera que no sería posible afirmar que es obligatoria sino meramente informativa. Esta afirmación lo corrobora el mismo hecho de que nunca se recibió respuesta completa y veraz por parte de la autoridad de planeación distrital respecto a su obligatoriedad y por el contrario sí se reconoció los vacíos que para ellos presenta la norma.

Que el artículo 60 de la Constitución Política establece de manera clara que el Estado garantizará el acceso a la propiedad, ello quiere decir, que el acceso no solo será respecto a la aprehensión de esta, sino que se hace extensivo a la consolidación urbana de la propiedad, lo cual no puede ser supeditado a condiciones futuras que son inciertas, sino por el contrario otorgando seguridad jurídica a quienes en ella intervienen.

Que como corolario de lo-expuesto se puede afirmar sin hesitación alguna, que existen los suficientes argumentos jurídicos previstos en el contexto del Decreto Acuerdo 619 de 2000 modificado parcialmente por el Decreto Acuerdo 469 de 2003, en el sentido de ilustrar a través de cada una de sus partes, la debida correspondencia y armonía para dar aplicación exegética al Acuerdo 6 de 1990 u sus decretos reglamentarios 734 y 737 de 1993, en el caso que se pone a consideración de esta Curaduría.

Que el predio denominado EL TAVOR, según la plancha N° 11 a escala 1:5000 del Acuerdo 6 de 1990, se encuentra ubicado parte del predio en un Área con Tratamiento Desarrollo Zona Residencial Especial con Densidad Restringida tipo 2 DRE-R2 y parte en Área con Tratamiento Desarrollo Zona Residencial General Autorregulable tipo 2 DRG-A2.

Que el predio cuenta con Plano Topográfico N° S-___/1/1 aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, y se encuentra incorporado en la plancha E-60 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que el predio posee posibilidad de servicios de las siguientes Empresas: ACUEDUCTO, CODENSA y GAS NATURAL.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría, en cuanto a la asignación de la numeración del plano que contiene el Proyecto General del predio EL TAVOR, objeto de la aprobación mediante la presente Resolución, le asignó el N° CU4- S-___/4-00.

Que la solicitud ha sido tramitada de conformidad con las normas del Decreto 619 de 2000, Decreto 469 de 2003, Acuerdo 6 de 1990, el Decreto 734 de 1993, Decreto 737 de 1993, Decreto 920, Decreto 062 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Decreto 062 de 1997 y Ley 388 de 1997.

En mérito de lo anterior y en consecuencia,

RESUELVE

ARTICULO 1°

GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Aulopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Exl. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com

NOTARIA 52 DEL CIRCULO
DE BOGOTÁ D.C.
DILIGENCIA DE AUTENTICACION
EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA
QUE LA PRESENTE COPIA COINCIDE
CON LA OTRA COPIA IDENTICA QUE
HE TENIDO A LA VISTA.
BOGOTÁ D.C. 12 DE ENE 2007
GABRIEL CRISTE ROLDAN
NOTARIO 52



República de Colombia

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



Ca050258074

Carlos Contreras Das

Continuación de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja N° 16 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TAVOR, ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

Conceder a la Compañía INVERSIONES LAS NIEVES LTDA., con NIT 860.000.686-2 representada legalmente por el Señor ITALO LIBERO DI RUGGIERO COZZARELLI identificado con Cédula de Ciudadanía N° 5.352, y los Señores ITALO LIBERO DI RUGGIERO identificado con Cédula de Ciudadanía N° 5.352, JUAN JOSE DI RIGGIERO identificado con Cédula de Ciudadanía N° 2.924.472, ELISA PIA DI RUGGIERO identificada con Cédula de Ciudadanía N° 20.069.927 y RICARDO VANEGAS BELTRAN identificado con Cédula de Ciudadanía N° 19.442.543, Licencia de Urbanismo para el uso de VIVIENDA en el predio denominado EL TAVOR ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10, de la Alcaldía Local de Suba de Bogotá Distrito Capital, Plano Topográfico N° S-206/1.

ARTICULO 2°

La ejecución de las obras de urbanismo debe hacerse dentro de los plazos estipulados en el siguiente artículo y debe dar cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Protocolización del plano de la Urbanización en Notaría y escritura de constitución de la Urbanización según decreto 161 de 1999.
- Aprobación de los respectivos proyectos de Redes de Servicios públicos, por las entidades respectivas.
- Solicitud de nombramiento de Interventor a las diferentes Empresas de Servicios Públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano-I.D.U., 15 días antes de iniciar las obras.

ARTICULO 3°

El término de vigencia de la presente Licencia de Urbanismo es de veinticuatro (24) meses a partir de la entrega de la presente Resolución, plazo en el cual deben ejecutarse las obras y será prorrogable en los términos del Decreto 1052 de 1998.

ARTICULO 4°

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se debe tener en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DEL PREDIO.

NOMBRE

EL TAVOR

AREA BRUTA TOTAL

53.163.84 Mts²

AREA URBANIZABLE

53.163.84 Mts²

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

50N-00465010

CEDULA CATASTRAL

SB 9915/



GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Alojista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com



101



República de Colombia

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



CA050298073

RES 04-4-1135

00148

Continuación de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja N° 17 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TABOR, ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

2. DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

TÉRRENO QUE COBIJA: Licencia de Urbanismo para la totalidad del lote denominado EL TABOR.

3. DE LAS DISPONIBILIDADES DE LA PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS.

- E.A.A.B. : Oficio N° 0815-2004-1096.
- CODENSA : Oficio N° 00130867 del 6 de octubre de 2004.
- E.T.B. : Oficio N° 140/04 del 28 de septiembre de 2004.
- GAS NATURAL : Oficio N° NEDS-379-2004 del 21 de octubre de 2004.

4. DEL RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANISMO.

La Compañía INVERSIONES LAS NIEVES LTDA., con NIT 860.000.686-2 representada legalmente por el Señor ITALO LIBERO DI RUGGIERO COZZARELLI identificado con Cédula de Ciudadanía N° 5.352, y los Señores ITALO LIBERO DI RUGGIERO identificado con Cédula de Ciudadanía N° 5.352, JUAN JOSE DI RIGGIERO identificado con Cédula de Ciudadanía N° 2.924.472, ELISA PIA DI RUGGIERO identificada con Cédula de Ciudadanía N° 20.069.927 y RICARDO VANEGAS BELTRAN identificado con Cédula de Ciudadanía N° 19.442.543.

ARTICULO 5o.

Adoptar como plano del predio EL TABOR de la Alcaldía Local de Suba, el plano N° CU4-S-206/4-00, cuyo original reposa en los archivos de esta Curaduría Urbana y se incorporará en las planchas N° E-60, a Escala 1:2.000 del I.G.A.C., cuyo segundo original reposa en los archivos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

DE LAS AREAS DE CESION AL DISTRITO CAPITAL TOTALES DE LA URBANIZACION

| | |
|---------------------------|----------------|
| AREA DEL LOTE | 53.163.84 Mts2 |
| AREA NETA URBANIZABLE | 53.163.84 Mts2 |
| AREANETA DRE-R2 | 36.067.58 Mts2 |
| AREA NETA DRG-A2 | 17.096.26 Mts2 |
| CESION TIPO A TOTAL | 11.923.25 Mts2 |
| CESION TIPO A DRE-R2 | 9.016.89 Mts2 |
| AREA CESION TIPO A DRG-A2 | 2.906.36 Mts2 |
| AREA VIAS LOCALES | 1.763.71 Mts2 |



GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Autopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com

Notario Conciente de Dos

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TABOR, ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO | 13.686.96 Mts ² |
| AREA UTIL | 39.476.88 Mts ² |
| AREA UTIL LOTE 1 | 14.189.90 Mts ² |
| AREA UTIL LOTE 2 | 25.286.98 Mts ² |

ARTICULO 6°

NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| 1. ZONIFICACION: | CORINTO |
| SUPERLOTE 1 | |
| Código: | DRG-A2. |
| Tratamiento: | General de Desarrollo |
| Área de actividad: | Zona Residencial General |
| Zona de densidad: | Autorregulable Tipo2. |
2. ESTRATO SOCIOECONOMICO PROVISIONAL: CUATRO (4)
3. MODALIDAD DE DESARROLLO: NORMAL.
4. NORMAS ESPECIFICAS:
- USO DEL SUELO.

PRINCIPALES:

Vivienda.

- En desarrollos urbanísticos residenciales por sistemas, de loteo o agrupación.
- Como parte integrante de desarrollo institucional de influencia local sin posibilidad de generar lotes independientes para el uso de vivienda.

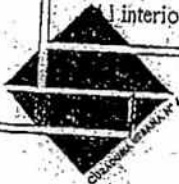
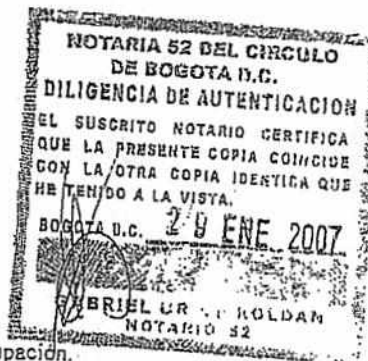
COMPLEMENTARIOS:

Comercio de cobertura local (Clase I-A y I-B), Institucional de influencia local (Clase I), Industria (Clase I-A).

Al interior de la subzona o con frente sobre el eje de tratamiento zonal vial, se permite:

- En edificaciones aisladas de hasta dos (2) pisos que formen parte de agrupaciones residenciales sin sobrepasar 2.000 m² de construcción.
- En manzanas de cobertura local pertenecientes a urbanización residencial según lo dispuesto en los Arts. 11 y 14 del presente Decreto.

Al interior de la subzona se permite además:



GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Autopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFLUJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com

RES 04-4-11-35

00116

Continuación de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja N° 19 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TABOR, ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

Los usos comercial e institucional en primer piso de edificación con uso de vivienda.

2. NORMAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION PARA USO DE VIVIENDA.

AREA MINIMA BASICA: 18:00 m2

ALTURA (EN PISOS)

ANCHO DE VIA (MTS)

Hasta 11.99
De 12 a 14.99

ALTURA BASICA

pisos
1 a 3
1 a 7

ALTURA DE EXCEPCION

pisos
4 a 7

ANTEJARDINES

Para las alturas básicas y de excepción (en metros):

ANCHO DE VIA (METROS)

Hasta 11.99
De 12 a 14.99

ALTURA EN PISOS

1-3 4-5 6-7
3.00 5.00 7.00
3.50 5.00 (7.00)

AISLAMIENTOS.

ALTURA EN PISOS

1 A 3
4 A 5
6 A 7

AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)

5,00
7,00
9,00

AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS

3,00
4,00
5,00

VOLADIZOS

TIPO DE VIA

hasta 11.99
De 12.00 A 14.99 Mts

VOLADIZOS

0.60
0.80

ESTACIONAMIENTOS.

Sector de demanda: D.

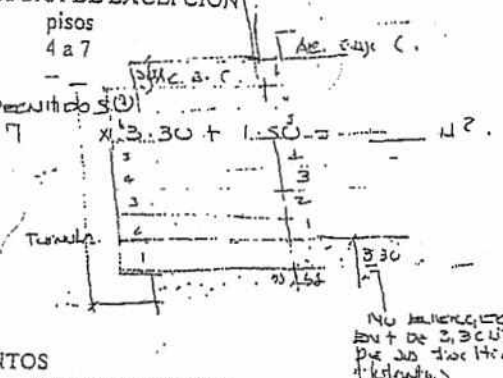
Se regula en todos los casos de conformidad con lo señalado en el decreto 3111 de 1992, reglamentario de la Ley 1181 de 1992, y el artículo 10 del presente decreto. Así:

VIVIENDA: RESIDENTES 1 X C/ 8 UNIDADES DE VIV
VISITANTES 1 X C/ 20 UNIDADES DE VIV

GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Aulopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com

NOTARIA 52 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
DILIGENCIA DE AUTENTICACION
EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA COINCIDE CON LA OTRA COPIA IDENTICA QUE HE TENIDO A LA VISTA.
BOGOTÁ D.C. 12 DE ENERO 2007



República de Colombia

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



Continuación de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja N° 20 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TABOR, ubicado en la TRANSVERSAL 68B N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

Para los demás usos será de acuerdo al Cuadro N° 1 del Decreto 737 de 1993.

CUPO DE PARQUEOS PARA MINUSVALIDOS

Por cada 30 cupos exigidos se deberá plantear un cupo para minusválidos con dimensión mínima de 4,50 x 3.80 mts

LOTE 2.

Código: DRE-R2.
 Tratamiento: General de Desarrollo
 Área de actividad: Zona Residencial General
 Zona de densidad: Restringida Tipo 2.

ESTRATO SOCIOECONOMICO PROVISIONAL: CUATRO (4)

MODALIDAD DE DESARROLLO: NORMAL.

NORMAS ESPECIFICAS:

USO DEL SUELO.

PRINCIPALES:

a. Vivienda

- En desarrollos urbanísticos residenciales únicamente por sistema de agrupación.
- Como uso inherente y parte de edificación en desarrollos urbanísticos institucionales de influencia zonal o metropolitana.
- Hasta 150 m² de construcción en desarrollos urbanísticos institucionales de influencia zonal o metropolitana, como vivienda del celador.

COMPLEMENTARIOS:

a. Comercio de cobertura local (Clase I-A y I-B), Institucional de influencia local (Clase I).

- En desarrollos urbanísticos institucionales de influencia zonal o metropolitana, en los cuales el comercio se permite únicamente como parte integrante del uso institucional sin posibilidad de generar lotes independientes.

Adicionalmente se permiten al interior de la subzona:

- En manzanas de cobertura local pertenecientes a urbanizaciones residenciales, según lo dispuesto en los Arts. 11 y 14 del presente Decreto.
- En edificaciones aisladas de hasta dos (2) pisos que formen parte de desarrollos residenciales sin sobrepasar 2000 m² de construcción.



GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Autopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
 Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com

104
188



Ca050256071

RES 04-4-1135

0146

Continuación de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja N° 21 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TABOR, ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

COMPATIBLES:

- a. Institucional de influencia zonal (Clase II):
 - En desarrollos institucionales de influencia zonal, en predios con área útil de una (1) hectárea.
 - Como parte de desarrollo institucional de influencia metropolitana.
 - En desarrollos residenciales en predios con área útil de una (1) hectárea.
- a. Oficinas
 - En desarrollos institucionales de influencia zonal o metropolitana como edificación o parte de edificación destinada al uso institucional.

Adicionalmente se permiten al interior de la subzona:

 - En manzanas o lotes de cobertura local pertenecientes a agrupación residencial, según lo dispuesto en los Arts. 11 y 14 del presente Decreto.
- a. Institucional de influencia metropolitana (Clase III), excluyendo los servicios metropolitanos especiales.
 - Como desarrollo urbanístico institucional de influencia metropolitana en predios con área útil de cuatro (4) hectáreas.
- a. Comercio de cobertura zonal (Clase II-A)

Localizado únicamente en eje metropolitano de actividad:

 - Como desarrollo urbanístico comercial de cobertura zonal.

Notario Encarcelado y Dos

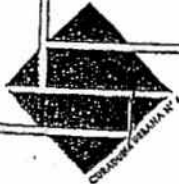
NORMAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION PARA USO DE VIVIENDA.

Subzona: DRER-2

- Para uso de vivienda.
- a. Área mínima básica: 40.00 m²
- b. Densidad máxima.
 - Treinta (30) viviendas por hectárea neta.
- c. Alturas y ocupación.



| ALTURA PERMITIDA | INDICE DE OCUPACION | INDICE DE OCUPACION |
|------------------|---------------------|---------------------|
| TOTAL | sobre área útil | sobre área útil |
| 1 a 3 | 0.20 | 0.50 |



GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Atopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TABOR, ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

4 a 5 ^{0.18}/_{0.80} 0.50

ÍNDICE DE OCUPACIÓN TOTAL: Corresponde al área total construida en primer piso, zonas duras, vías de estacionamientos, plazoletas y terrazas en primer piso.

d. Antejardines

| ALTURA (en pisos) | ANTEJARDIN (en metros) |
|-------------------|------------------------|
| 1 a 3 | 5.00 |
| 4 a 5 | 7.00 |

e. Aislamientos.

AISLAMIENTOS

| ALTURA | Entre edificaciones | Contra predios vecinos |
|--------|---------------------|------------------------|
| 1 a 3 | 7.00 | 4.00 |
| 4 a 5 | 15.00 | 8.00 |

f. Estacionamientos:

Residentes: 2 por cada vivienda.

Visitantes: 1 por cada 3 unidades de vivienda.

VOLADIZOS

Sobre áreas privadas:

Únicamente sobre antejardines, con las siguientes dimensiones:

| TIPO DE VIA | VOLADIZOS |
|----------------------|-----------|
| hasta 11.99 | 0.60 |
| De 12.00 A 14.99 Mts | 0.80 |

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL

El equipamiento comunal está conformado por áreas tanto de propiedad privada comunal como de uso privado comunal.

Por tal razón, no es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguno o algunas de las unidades privadas, ni imponer restricción alguna en su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.

Se exige equipamiento comunal cuando se proyecten ocho (8) o más unidades habitacionales que compartan áreas comunes o más de 1.200 m2 de área neta construida en otros usos. El equipamiento comunal de estas edificaciones debe cumplir con lo siguiente:



GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Aulopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com



105



República de Colombia

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



Ca050258070

RES 04-4-1135

00146

Continuación de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja N° 23 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TABOR, ubicado en la TRANSVERSAL 808 N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

Para el uso de vivienda exige una proporción mínima de 15.00 m2 por cada 80.00 m2 de Area Neta Vendible distribuido de la siguiente manera:

AUTORREGULABLE

| | |
|-------------------------------|------------|
| Zonas Verdes y Recreativas | Mínimo 40% |
| Servicios comunales | Mínimo 15% |
| Estacionamientos adicionales: | Mínimo 10% |
| | Máximo 25% |

Para la distribución del Equipamiento Comunal ver el artículo 24 del decreto 737/93

7. SOTANO; SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS

SOTANO: Deben iniciar su desarrollo en el paramento de construcción, salvo cuando la dimensión del antejardín reglamentario supere los 5.00 mts, en cuyo caso el sótano puede iniciar su desarrollo a esa distancia al interior de la línea de demarcación del predio.

SEMISOTANO: En ningún caso los semisótanos podrán avanzarse sobre áreas del antejardín. Su altura máxima sobre el nivel del andén es de 1.50 mts tomados hasta el nivel superior de la placa.

RAMPAS Y ESCALERAS: Podrán iniciar su desarrollo a 3.50 mts. Al interior de la línea de demarcación. Las escaleras o rampas de cualquier tipo que sirvan de acceso o salida de edificaciones no podrán localizarse en las Cesiones Tipo A.

8. ZONA CLASIFICACION GEOTECNICA.

El predio no se encuentra ubicado en zona de riesgo por remoción en masa ni por Inundación.

9. OTROS

Dar cumplimiento a las siguientes normas:

- CODIGO DE LA CONSTRUCCION
- FACILIDAD MUNUSVALIDOS
- SISMO-RESISTENCIA
- BUZONES E HIDRANTES
- ALMACENAMIENTO DE BASURAS
- ESTACIONAMIENTOS
- ACUERDO 6 DE 1990
- DECRETO 1052 de 1998
- DECRETOS 737 Y 734 DE 1993
- DECRETO 920 DE 1994
- DECRETO 373 DE 1997

- Acuerdo 20 de 1995.
- Decreto 108 de 1985 y Ley 400 de 1997
- Decreto 33 de 1998 y Ley 400 de 1997
- Decreto 1388 de 1976.
- Decreto 2104 de 1983.
- Decreto 321 de 1992.



GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Autopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com

Notaria Concursos y Das

Continuación de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja N° 24 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TAVOR, ubicado en la TRANSVERSAL 888 N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

10. NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente resolución, se deben consultar las siguientes normas generales:

Dimensión de estacionamientos y zonas de maniobras y otras exigencias de diseño de los mismos, Decreto 321/92. Clasificación de los diferentes usos y condiciones de funcionamiento de los mismos, Decreto 325/92. Manejo de volumetría y equipamiento comunal, Decretos 1003 y 1004 de 2000 y Decreto 1004 de 1994 configuración de la Cesión Tipo A, Decreto 161 de 1999 sobre titulación de cesión.

ARTICULO 7°

Se deberá instalar la valla de identificación de obras de conformidad con el Decreto 1003 de 1998, artículo 24.

ARTICULO 8°

El titular de la presente licencia debe cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

Esta licencia se expide siguiendo el principio de la buena fe que ordena la Constitución. La responsabilidad en el estricto cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998 será enteramente del solicitante por cuanto el alcance y los procedimientos de revisión de los diseños estructurales no están definidos por la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes". En consecuencia, el alcance de la revisión realizada por esta Curaduría consiste en la verificación de que la documentación presentada y los datos identificables de entrada cumplen con dicha norma.

El replanteo será de entera responsabilidad del urbanizador. Este está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos y en ningún caso podrá construir sobre estos si por error en la información suministrada a la Curaduría se está planteando parte del proyecto en estos espacios.

Decreto 1052/98, Artículo 20. La construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área. Para edificaciones de más de treinta mil (30.000) metros cuadrados de área construida y que tengan entre 5 y 15 pisos debe colocarse instrumentación sísmica (acelerógrafos digitales) aprobada por Ingeominas y localizadas bajo responsabilidad del Ingeniero Estructural y de acuerdo a las normas contenidas en el Capítulo A.II del NSR/98.

Decreto 1003 de 2000. Debe cumplir cabalmente con las normas para el diseño y la construcción de puentes del Distrito Capital, en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal en zonas desarrolladas y por desarrollar.

BOGOTÁ, D.C. 29 DE ENE 2007
DILIGENCIA DE AUTENTICACION
EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA IDENTIFICA CON LA ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA
NOTARIO



GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Autopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJD: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com



República de Colombia

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



RES 04-4-1135

@ 0148

Constitución de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja Nº 25 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TAVOR, ubicado en la TRANSVERSAL 888 Nº 128-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

Debe cumplir con todo lo establecido por el Código de Construcción del Distrito -Capital de Santafé de Bogotá para garantizar la estabilidad; resistencia y preservar la seguridad, salubridad y bienestar de la comunidad en lo que compete al proyecto.

Resolución 1190 de Septiembre de 1998 - DAMA. Debe tomar las previsiones establecidas contra ruido en los predios ubicados en los límites establecidos por esta resolución.

Debe cumplir con el Artículo 34 del Título X de la Ley 400 de 1997.

Esta licencia no autoriza la colocación de letreros ni avisos publicitarios. Para tal efecto deberá consultar a la Alcaldía Local.

No es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna o algunas de las unidades privadas, ni imponer restricción a su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.

Esta licencia no autoriza la tala de árboles.

Debe consultar ante el DPAAE sobre las medidas de mitigación de impactos negativos de estabilidad de terrenos o inundaciones.

ARTICULO 9º

La entrega de las zonas de cesión tipo A al Distrito, se hará de conformidad con la Ley 388 de 1997 y Decreto 161 de 1999.

ARTICULO 10º

CAUSALES DE REVOCATORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 524 literal C del Acuerdo 6/1990 y las demás establecidas en la presente resolución.
2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias y de las contribuciones que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior, la condición se entenderá fallida y esta Curaduría procederá a revocar la Licencia otorgada. En este caso si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de Urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.



Notaria Gerardo y Da



GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA Nº 4

Autopista Norte Nº 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03 315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com

Continuación de la Resolución No _____

REFERENCIA: 04-4-1894 Hoja N° 26 de 26.

Por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo para el predio EL TABOR, ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del constructor responsable.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí establecido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá y de las personas que adquieran los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 11°

La presente licencia debe notificarse en los términos del decreto ley 01 de 1984 y contra ella procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el de Apelación ante el Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

[Handwritten signature]
GERMAN RUIZ SILVA
CURADOR URBANO N° 4

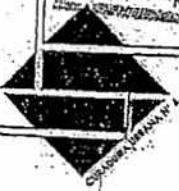
[Handwritten signature]
GLADYS LUCIA KEY B.
Arquitecta

FECHA DE EXPEDICION :
08 DIC. 2004

FECHA DE ENTREGA : 27 DIC. 2004

FECHA DE EJECUTORIA : 7 DIC. 2004

NOTARIA 52 DEL CIRCULO
DE BOGOTA D.C.
DILIGENCIA DE AUTENTICACION
EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA
QUE LA PRESENTE COPIA COINCIDE
CON LA OTRA COPIA IDENTICA QUE
HE TENIDO A LA VISTA.
BOGOTA D.C. 08 ENE 2007
GABRIEL VALE RUIZ
NOTARIO 52



GERMÁN RUIZ SILVA
CURADURÍA URBANA N° 4

Autopista Norte N° 97-50 • P.B.X.: 6014444 • 2365299 • FAX: 2362350 • CELUFIJO: 03.315 3531901 • BOGOTÁ, D.C.
Consulta de Expedientes Ext. 110 • Web Site: www.curaduria4.com • E-mail: sistemas@curaduria4.com



SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2023-49400

Fecha: 05/07/2023 05:49:23 PM Folios: 1
Anexos: 1
Asunto: ATENCIÓN POR VERIFICACIÓN
EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN
PROYECTO CAMI
Destino: CONSTRUCTUM SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Bogotá D.C.

Señores:

CONSTRUCTUM SAS

Dirección Electrónica: contabilidad@constructum.com.co

BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: ATENCIÓN POR VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN PROYECTO CAMINO DEL BOSQUE ETAPA 5 TORRE BAMBÚ

Respetados señores:

En primer lugar, es pertinente señalar que conforme al literal j) del artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 es competencia de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda *"Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente."* Consecuentemente, para los predios ubicados en zona de amenaza por remoción en masa categoría Alta y/o Media; debemos verificar el cumplimiento del literal e) del artículo 141 del Decreto 190 de 2004, en los proyectos que hayan tramitado sus licencias bajo la vigencia de este decreto.

Ahora bien, la Etapa 5 Torre Bambú del proyecto *"Camino del Bosque"* ubicado en la Kr 87 131C 89 de la localidad de Suba, está ubicado en un predio en zona de amenaza por remoción en masa categoría Media, por lo que en esta situación y dada la normatividad bajo la cual fueron expedidas las licencias para el proyecto, dentro del otorgamiento de la radicación de documentos se encuentra, que conforme al literal e) del artículo 141 del Decreto 190 de 2004, se debe verificar la existencia de obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER), y que hace parte de la licencia de urbanismo.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, es de indicar que mediante el radicado No. 2-2023-34870 del 19 de mayo de 2023 se comunicó a Constructum SAS los documentos que se debían aportar para la solicitud de verificación de existencia de las obras de mitigación para el proyecto Camino del Bosque Etapa 5; en consecuencia, se acusa recibida la radicación 1-2023-25684 y una



108



SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2023-49400

Fecha: 05/07/2023 05:49:23 PM Folios: 1

Anexos: 1

Asunto: ATENCIÓN POR VERIFICACIÓN
EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN
PROYECTO CAMI

Destino: CONSTRUCTUM SAS

Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

vez verificada esta y los anexos derivados de la misma, se encontraron los siguientes antecedentes del Estudio Fase II:

Para el proyecto Camino del Bosque Reserva Residencial, Ingeocim LTDA en calidad de consultor llevo a cabo el Estudio Fase II "*Estudio de Riesgos de La Urbanización El Tabor transversal 88B No. 129-10, Suba Bogotá D.C. T-011-2005*" de fecha enero de 2007 que contó con concepto técnico favorable de IDIGER CT-4684 emitido por FOPAE (hoy IDIGER).

Posteriormente en cumplimiento al Art. 3 de la Resolución 111 de 2022, INGEOTES SAS y/o Luz Nelly Torres Martínez llevo a cabo actualizaciones al Estudio Fase II:

"Actualización del Estudio de Amenaza y Riesgo por Procesos de Remoción en Masa Fase II Proyecto Camino del Bosque" elaborada con fecha de febrero del 2020.

"Actualización del Estudio de Amenaza y Riesgo por Procesos de Remoción en Masa Fase II Proyecto Camino del Bosque Tabor Bajo Etapa 5 – Torre Bambu Suba Bogotá D.C. IGT-155-1" elaborada con fecha de 22 de septiembre de 2022.

Las actualizaciones no cuentan con concepto de IDIGER toda vez que de acuerdo con lo señalado en los pronunciamientos RO-110355 y RO-136236, IDIGER determina las condiciones bajo las cuales se deben actualizar los estudios sin establecer la necesidad de realizar una nueva verificación del cumplimiento de los términos de referencia, entendiéndose que la actualización es total responsabilidad del consultor, por lo que se verifico que estas versiones cuentan con memorial de responsabilidad firmado por el consultor responsable.

Así que, en atención a la solicitud 1-2023-25684 y teniendo en cuenta estos antecedentes se procedió a efectuar visita técnica el pasado 27 de junio; en el desarrollo de la visita se realizó recorrido de inspección visual con el plano 18/21 "*Planta con obras de mitigación*" observando las obras listadas en dicho plano para la Etapa 5 "Torre Bambú", a un avance estimado así:

Cunetas: 0%
Filtros: 80%
Drenes: 80%
Gavión: 0%
Muros de contención: 100%
Terraceo: 0%

Lo anterior, para un global estimado en un 80% para esta etapa.

De tal manera, teniendo en cuenta este avance, y dado que el consultor responsable de la actualización al Estudio Fase II de septiembre de 2022 determina en el capítulo 12 "*Plan de*

medidas de mitigación de riesgos" literal 12.1 "Secuencia de construcción de obras de estabilización y mitigación" que: "Para el correcto funcionamiento de las obras de mitigación de la amenaza y riesgo para el desarrollo del proyecto Camino del Bosque - Tabor Bajo Etapa 5 - Torre Bambú, Las obras de mitigación deberán realizarse en una sola fase y deberán desarrollarse de manera simultánea y de acuerdo con las etapas constructivas del proyecto. (...)" se tiene que por la condición citada las obras de mitigación faltantes serán de ejecución simultánea.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el formato de visita se requirió radicar un cronograma con las fechas de inicio y finalización de cada una de las medidas planteadas pendientes, y dado que por el avance de las medidas ejecutadas a la fecha estas no son visibles en su totalidad se requirió un informe donde se certifique si las obras construidas obedecen a lo planteado por el consultor incluyendo registro fotográfico, así que consecuentemente se recibió el radicado 1-2023-28118 mediante el cual aportan informe de las obras de mitigación ejecutadas y cronograma de ejecución de las obras de mitigación faltantes.

Con lo anterior, esta Subdirección encuentra viabilidad para la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para la Etapa 5 Torre Bambú del proyecto "Camino del Bosque" ubicado en la Kr 87 131C 89 de la localidad de Suba, adjuntando copia de este oficio.

Finalmente, en concordancia con lo citado en el pronunciamiento de IDIGER RO-136236 "(...) tratándose de obras están amparadas por una licencia, debe verificarse con la correspondiente curaduría urbana donde se adelante la diligencia, si para las obras contempladas en la actualización se requiere solicitar su modificación u otro tramite,(...)"; se recuerda que es responsabilidad del constructor y/o titular de la licencia hacer dicha verificación ante la curaduría urbana y garantizar el cumplimiento de las normas que para ello aplique.

Cabe resaltar que de acuerdo con lo establecido en el Art. 141 del Decreto 190 de 2004 esta entidad se limita a la verificación de la existencia de las obras de mitigación propuestas en el Estudio Fase II, las cuales son total responsabilidad del consultor tal como sus determinaciones y/o recomendaciones; por consiguiente esta Subdirección no aprueba ni validez los estudios ni las medidas de mitigación, y la verificación realizada no exime ni al urbanizador o constructor, ni a sus consultores, de ninguna de las responsabilidades que les corresponde respecto de la seguridad y garantía de la estabilidad de las obras y sectores a intervenir, así como del cumplimiento a la normatividad vigente, por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto. Consecuentemente, las obras deberán hacerse no solo en estricto cumplimiento de lo planteado en los estudios, sino con los controles, seguimientos y registros que permitan a las autoridades competentes la verificación de

109



SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2023-49400

Fecha: 05/07/2023 05:49:23 PM Folios: 1

Anexos: 1

Asunto: ATENCIÓN POR VERIFICACIÓN
EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN
PROYECTO CAMI

Destino: CONSTRUCTUM SAS

Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENTO

su cumplimiento en cualquier momento. Además, si en el desarrollo de las obras de mitigación se presentan problemas que pongan en entredicho las conclusiones de los estudios, se deberá adoptar rápida y oportunamente todas las medidas complementarias adicionales que sean necesarias para garantizar la estabilidad del sector, el proyecto y su entorno.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, ni a profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10 conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 400 de 1997, la Ley 1523 de 2012 y el Decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

Cordialmente,

JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA
SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 1

Elaboró: NAYIBE ABDULHUSSEIN TORRES

Revisó: MARIA ALEXANDRA CORTES RINCON-SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA

Bogotá, D. C.

RO-136236

Al responder por favor cite este número

Señor:
JUAN CARLOS FERNÁNDEZ QUINTERO
Representante Legal
CONSTRUCTUM SAS
KR 51 102 A 29
tecnica@constructum.com.co
57 6012566323
Bogotá

Asunto: Respuesta a solicitud con radicado IDIGER No. 2023ER5295.

Respetado Señor Fernández:

En atención a la comunicación del asunto mediante la cual realiza "RADICACIÓN ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA Y SOLICITUD DE CONCEPTO TÉCNICO (...) PREDIO: TRANSVERSAL 88 B No. 129-10 MATRÍCULA INMOBILIARIA PREDIO 50N - 00465010. CÉDULA CATASTRAL: SB 9915 URBANIZACIÓN: EL TABOR LOCALIDAD: SUBA NO. LICENCIA DE URBANISMO: RES 04-4-1135" (Sic), respetuosamente se permite informar lo siguiente:

Las competencias asignadas al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER) relacionadas con "los estudios detallados de riesgo por movimientos en masa" de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2022¹, están en la emisión de los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa y en la emisión del "concepto sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia" en el marco de la verificación de los referidos estudios detallados "Previo al proceso de desarrollo de actuaciones urbanísticas" particularmente "Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación", todo ello también en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015².

De acuerdo con algunos anexos de su comunicación que fueron verificados, "el predio denominado EL TABOR, ubicado en la TRANSVERSAL 88B N° 129-10" obtuvo inicialmente "Licencia de Urbanismo" bajo la resolución RES 04-4-1135 expedida el 06 de diciembre de 2004 por la Curaduría Urbana No. 4 y ejecutoriada el 27 de diciembre de 2004 por la citada curaduría.

¹ Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." (POT).

² Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

RO-136236



10
15

En ese orden de ideas, una vez realizada la búsqueda de antecedentes en el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Cambio Climático (SIRE), se encontró que el IDIGER emitió en febrero de 2007 el concepto técnico **CT-4684**, el cual corresponde a la SEGUNDA revisión del Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa titulado "**ESTUDIO DE RIESGOS DE LA URBANIZACIÓN EL TABOR TRANSVERSAL 88B No. 129-10 SUBA, BOGOTÁ D.C. T-011-2005**", donde se concluyó que el referido estudio **CUMPLE** con los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de esta clase de estudios (en su momento, para el proyecto "**EL TABOR**" se aplicó tanto lo establecido en la Resolución 227 de 2006³ como lo descrito en el Decreto Distrital 190 de 2004⁴).

Así las cosas, de conformidad con lo establecido en la vigente Resolución 111 de 2022⁵, los estudios de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa y su verificación por parte de la Entidad, son exigibles para el otorgamiento de licencias de Urbanización y Parcelación, requerimiento que se **cumplió** por parte del IDIGER con la emisión del Concepto Técnico CT-4684 de 2007, documento que en el pasado debió ser utilizado para ratificar los trámites de licenciamiento, como el mencionado finalizando la página 1 de este pronunciamiento.

Es importante mencionar que la Resolución 111 de 2022 determina en su Artículo 3° las condiciones por las cuales se deben actualizar los estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa, y en similar sentido, dispone que la actualización del estudio es total responsabilidad del desarrollador y/o titular del proyecto, quien encargará esta labor a un Consultor que a su vez se hará responsable de los resultados y nuevos análisis obtenidos en dicha actualización, sin establecer la necesidad de realizar una nueva verificación del cumplimiento de los términos de referencia por parte del IDIGER.

Tratándose de obras amparadas por una licencia, debe verificarse con la correspondiente curaduría urbana donde se adelante la diligencia, si para las obras contempladas en la actualización se requiere solicitar su modificación u otro trámite, dado que en este caso, **NO se requiere un nuevo concepto favorable por parte del IDIGER**, ya que el artículo 22 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece que el concepto se requiere únicamente "*previo al proceso de desarrollo de actuaciones urbanísticas*"⁶. Lo anterior considerando que las obras de proyectos urbanísticos deben ser incorporadas y evaluadas mediante licencia aprobada por un Curador Urbano.

³ Resolución 227 de 2006 "*Por la cual se adoptan los términos de referencia para la ejecución de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para proyectos urbanísticos y de construcción de edificaciones en Bogotá D.C.*". Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE (hoy IDIGER).

⁴ Decreto Distrital 190 de 2004 "*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*". (antiguo POT).

⁵ Resolución IDIGER 111 de 2022 "*Por la cual se adoptan los Términos de Referencia para la ejecución de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa para proyectos de urbanización y parcelación en Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones*". (Visualizar y/o Descargar ingresando al enlace <https://www.idiger.gov.co/normograma>).

⁶ Artículo 22 del Decreto Distrital 555 de 2022: "*Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación. Previo al proceso de desarrollo de actuaciones urbanísticas, el interesado deberá adelantar los estudios detallados de riesgo en los predios ubicados en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación, acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya. Dichos estudios determinarán la viabilidad o no de continuar con el proceso de licenciamiento, así como las medidas de mitigación del riesgo que permitan la disminución de la amenaza y/o el nivel de riesgo.*"

111
111

Por otra parte, se entiende que cualquier modificación que se realice estará justificada técnicamente por parte del Consultor encargado, de tal forma que se garantice que las modificaciones al proyecto o a las obras de mitigación, no generarán una condición de riesgo a futuro, y que ellas son equivalentes o superiores (en resistencia y finalidad) a las obras inicialmente propuestas, responsabilizándose por sus nuevos diseños y garantizando la estabilidad del sector y su entorno.

Así mismo, debe tenerse presente que de conformidad con la Ley 1523 de 2012⁷ y el Decreto 172 de 2014⁸, quienes desarrollen actividades que pueden dar lugar a la generación de riesgos deben realizar análisis específicos de riesgo, y con base en ellos, deben diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia, que son de su obligatorio cumplimiento.

Desde otro punto de vista se resalta que el presente pronunciamiento del IDIGER no exime al Consultor ni al Constructor encargado de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantía de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente Vigente, Decreto Nacional 1077 de 2015, norma urbana, etc.) por lo que, en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar que los estudios técnicos y los procesos constructivos en su totalidad, mantienen las condiciones de la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto.

A partir de lo señalado, se reitera que para el desarrollo de dicho proyecto no se requiere la verificación y emisión de un nuevo concepto de cumplimiento de los términos de referencia por parte del IDIGER sobre la actualización de estudios teniendo en cuenta que la Entidad ya se pronunció positivamente sobre esta obligación, es decir, la Entidad ya cumplió con lo previsto en el artículo 22 del POT 555.

Por todo lo expuesto, la Entidad preservará de manera informativa lo remitido a través del radicado 2023ER5295.

Esperamos que este pronunciamiento logre los fines previstos por su compañía. Quedamos a disposición de atender cualquier inquietud adicional que se presente al respecto, para lo cual hemos dispuesto nuestro PBX 6014292800 o nuestro móvil 3232079154 (atención lunes a viernes 7:30 am a 4:30 pm jornada continua).

⁷ Ley 1523 de 2012 "Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones"

⁸ Decreto Distrital 172 de 2014 "Por el cual se reglamenta el Acuerdo 546 de 2013, se organizan las instancias de coordinación y orientación del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático SDGR-CC y se definen lineamientos para su funcionamiento"

RO-136236

112



A la postre, es importante manifestar que a través del presente pronunciamiento se da curso a la solicitud de la referencia en los términos de la Ley 1755 de 2015⁹.

Cordialmente,

PILAR DEL ROCÍO GARCÍA GARCÍA
Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático – IDIGER.

| | Nombre | Firma | Fecha |
|-----------|---|-------|------------|
| Proyectó: | Rafael Arick Prieto Suárez - Profesional Especializado 222-23. | | 2023/04/11 |
| Revisó: | Jesús Gabriel Delgado Sequeda - Profesional Especializado 222-29. | | 2023/04/12 |
| Aprobó: | Jesús Gabriel Delgado Sequeda - Profesional Especializado 222-29. | | 2023/04/12 |
| Cc: | No Aplica | | |
| Anexos | Sin Anexos. | | |

Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.

⁹ Ley 1755 de 2015 "Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

RO-136236

Diagonal 47 N° 77A - 09 Interior 11
Conmutador: 4292800
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Página 4 de 4

INSTITUTO DISTRITAL DE
GESTIÓN DE RIESGOS
Y CAMBIO CLIMÁTICO

113