



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2010 modificado por el artículo 190 del Decreto 2610 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que estos 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 2010 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 político que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto Reglamentario 2180 de 2010.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR		2. Identificación Número NIT 860.066.942-7	
3. Representante legal de la persona jurídica Carlos Andrés Rodríguez Corredor		4. Identificación del representante legal 71758846	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2002002
6. Dirección Autopista Norte Av. Cr. 45 # 103-34 Oficina 207 - Edificio Logic 2		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: tjuridicos@proksol.com; mprieto@proksol.com	
		8. Teléfono +57 311 5061137	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda NQS 67		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 58 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP Vivienda con precio de venta mayor a 175 smmlv.			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AK 30 67 47, AK 30 67 35		13. Localidad - UPZ Barrios Unidos - UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 28	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria 3		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria 11001-5-22-2209 01-ago.-2022	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 703,7		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 3417,29	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 3417,29		21. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%	
22. Afectación por fenómeno de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		23. Oficina de evaluación Radicación N° N.A	
24. Chip(s) AAA0054LKYX, AAA0054LKTO		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1395871, 50C-310820	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto 15-jul.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escribura número Fecha	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escribura número Fecha	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? ALIANZA FIDUCIARIA		Entidad Fiduciaria Escribura o Contrato número 1187 Fecha 04-ago.-2021	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria Contrato 15647 Fecha 04-nov.-2021 Vigencia 30-oct.-2024 Prórroga 30-oct.-2026	

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 garantizar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulan 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.
- Certificación 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 oíjo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 40002023000Z		FECHA 13 ENE 2023	
 Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 03 FEB 2023			
		 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, en 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.

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

Certificado generado con el Pin No: 221212172169185035

Nro Matrícula: 50C-1395871

Pagina 1 TURNO: 2022-847475

Impreso el 12 de Diciembre de 2022 a las 05:31:05 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-03-1995 RADICACIÓN: 1995-3479 CON: DOCUMENTO DE: 17-01-1995

CODIGO CATASTRAL: AAA0054LKYYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GLOBO DE TERRENO FORMADO POR 2 LOTES (5 Y 6 DE LA MANZANA B) QUE EN ADELANTE SERA UNO SOLO, CON EXTENSION DE 521.79 M2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 0542 DE JULIO 26 DE 1994 SEGUN DECRETO 1711 DEL 06 DE JULIO DE 1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FONSECA MIGUEL ANTONIO ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A CIA URBANIZADORA DE SAN MIGUEL LTDA. POR ESCRITURA 5094 DE 21-10-76 NOTARIA 1 DE BOGOTA, REGISTRADO A LOS FOLIOS 050-0341450 Y 050-0373673. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA POR ESCRITURA 1910 DE 17-07-54 NOTARIA 6 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AK 30 67 47 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 36 #67-4B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 341450

50C - 373673

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-01-1995 Radicación: 1995-3479

Doc: ESCRITURA 0542 del 26-07-1994 NOTARIA 51 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 913 ENGLOBE

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

A: FONSECA NIÑO MIGUEL ANTONIO

CC# 2166336 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-11-2003 Radicación: 2003-112510

Doc: ESCRITURA 3605 del 03-10-2003 NOTARIA 64 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 221212172169185035

Nro Matrícula: 50C-1395871

Página 3 TURNO: 2022-847475

Impreso el 12 de Diciembre de 2022 a las 05:31:05 PM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtach

TURNO: 2022-847475

FECHA: 12-12-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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



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

Certificado generado con el Pin No: 230110716970201326

Nro Matrícula: 50C-310820

Página 1 TURNO: 2023-8601

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 05:02:48 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-12-1975 RADICACIÓN: 7592039 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 21-12-1975

CODIGO CATASTRAL: AAA0054LKTOCOD CATASTRAL ANT: 67 36 22

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL DERECHO DE DOMINIO QUE TIENE SOBRE UN LOTE DE TERRENO CONOCIDO CON EL NUMERO 7 CORRESPONDIENTE A LA MANZANA B, UBICADO EN EL BARRIO SAN MIGUEL DE ESTA CIUDAD, COMPRENDIDO DENTRO DE ESTOS LINDEROS: NORTE CON EL SOLAR NUMERO 6 DE LA MANZANA B, CON 23,25 MTRS POR EL SLR, EN 22,95 MTRS, DEL SOLAR NUMERO 8 DE LA MANZANA B, POR EL OCCIDENTE, CON 8,20 MTRS. DE CONSTRUCCION Y ORIENTE, EN 8,00 METROS DE LA AVENIDA CIUDAD DE QUITO, ESTE LOTE TIENE UNA EXTENSION DE 285,79 VARAS CUADRADAS, O SEAN 181,91 METROS CUADRADOS."

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AK 30 67 35 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE # 7 MANZANA "B"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-12-1975 Radicación: 7592039

Doc: ESCRITURA 5991 del 10-11-1975 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$91.452,8

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION SAN MIGUEL LTDA

A: ANGARITA DE VELANDIA NOHORA BEATRIZ

CC# 20394600 X

A: VELANDIA VILLAMIZAR ALEJANDRO

CC# 5539428

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-11-1986 Radicación: 86154461

Doc: ESCRITURA 7013 del 18-11-1986 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300.000

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

Certificado generado con el Pin No: 230110716970201326

Nro Matrícula: 50C-310820

Página 2 TURNO: 2023-8601

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 05:02:48 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: : 101 VENTA

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

DE: ANGARITA DE VELANDIA NOHORA BEATRIZ

CC# 20394600

DE: VELANDIA VILLAMIZAR ALEJANDRO

CC# 5539428

A: ANGARITA BELLO LUIS EDUARDO

CC# 68469 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-06-1987 Radicación: 85810

Doc: ESCRITURA 2686 del 19-05-1987 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ANGARITA BELLO LUIS EDUARDO

CC# 68469

A: CASTIBLANCO JOSE DE JESUS

CC# 19285831 X

A: MARTINEZ BARACALDO ARNOLDO

CC# 19260242 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-10-1995 Radicación: 82711

Doc: ESCRITURA 4322 del 03-10-1995 NOTARIA 8 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA 50% DERECHOS DE CUOTA

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

DE: MARTINEZ BARACALDO ARNOLDO

CC# 19260242

A: CASTIBLANCO JOSE DE JESUS

CC# 19285831 X

A: NIÑO MOLANO ALCIRA

CC# 51579358

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-10-1995 Radicación: 82716

Doc: ESCRITURA 4331 del 03-10-1995 NOTARIA 8 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA Y POR CUANTO INDETERMINADA

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

DE: CASTIBLANCO JOSE DE JESUS

CC# 19285831 X

DE: NIÑO MOLANO ALCIRA

CC# 51579358 X

A: BANCO COPERATIVO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-03-2004 Radicación: 2004-26847

Doc: OFICIO 811 del 19-03-2004 JUZGADO 32 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA DEL 50%. PROCESO # 04-0205

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

DE: FAJARDO VALENCIA RAMIRO

CC# 79052029

A: CASTIBLANCO RUIZ JESE DE JESUS

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230110716970201326

Nro Matrícula: 50C-310820

Página 3 TURNO: 2023-8601

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 05:02:48 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-06-2006 Radicación: 2006-59900

Doc: OFICIO 1310 del 13-06-2006 JUZGADO 32 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -PROC.#2004-0205- SOBRE UN 50%-

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

DE: FAJARDO VALENCIA RAMIRO

CC# 79052029

A: CASTIBLANCO RUIZ JOSE DE JESUS

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-06-2006 Radicación: 2006-59903

Doc: ESCRITURA 1284 del 10-05-2006 NOTARIA 8 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$34,000,000

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: BANCO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL MEGABANCO S.A.

8600349215

A: CASTIBLANCO RUIZ JOSE DE JESUS

X 19285831

A: NI/O MOLANO ALCIRA

CC# 51579358 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-07-2006 Radicación: 2006-66347

Doc: ESCRITURA 3143 del 30-06-2006 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$58,200,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTIBLANCO JOSE DE JESUS

CC# 19285831

DE: NI/O MOLANO ALCIRA

CC# 51579358

A: CA/ON DUQUE S EN C.S

NIT# 9000262265 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-10-2014 Radicación: 2014-93025

Doc: OFICIO 3649 del 23-10-2014 ACUEDUCTO - AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO

REF.201337655.RESOLUCION 210410618433-1

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

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P

NIT# 8999990941

A: CA/ON DUQUE S EN C.S

NIT# 9000262265 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-05-2018 Radicación: 2018-36125

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230110716970201326

Nro Matricula: 50C-310820

Pagina 4 TURNO: 2023-8601

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 05:02:48 PM

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

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

Doc: OFICIO 1035 del 16-04-2018 ACUEDUCTO - AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

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

DE: ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA

A: CA/ON DUQUE S EN C.S

NIT# 9000262265

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-09-2021 Radicación: 2021-73011

Doc: ESCRITURA 1187 del 04-08-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

A: CA/ON DUQUE S.A.S NIT. 900.026.226-5

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-09-2021 Radicación: 2021-73011

Doc: ESCRITURA 1187 del 04-08-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CA/ON Y DUQUE S.A.S. ANTES CA/ON DUQUE Y CIA S EN C S. NIT 900026226-5

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

PARQUEO NQS NIT. 830.053.812-2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2006-INT204	Fecha: 05-05-2006
FOLIO MATRIZ LO EXCLUIDO VALE JSC/AUXDEL44.C2006-INT204			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2007-11357	Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5388 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 12	Nro corrección: 1	Radicación: C2021-17961	Fecha: 22-10-2021
SE CORRIGE RAZON SOCIAL VALE-ART 59 LEY 1579 DEL 2012-C2021-17961			
Anotación Nro: 12	Nro corrección: 2	Radicación: C2021-20294	Fecha: 16-12-2021
ART. 59 LEY 1579/2012-AUX56-C2021-20294			
Anotación Nro: 13	Nro corrección: 1	Radicación: C2021-16528	Fecha: 28-09-2021
EN EL CAMPO DE PERSONA SE CORRIGE RAZON SOCIAL VALE-ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2021-16528			
Anotación Nro: 13	Nro corrección: 2	Radicación: C2022-25700	Fecha: 22-12-2022
DE/A CORREGIDO.VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012.C2022-25700/AUXDEL74			



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230110716970201326

Nro Matrícula: 50C-310820

Página 5 TURNO: 2023-8601

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 05:02:48 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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2023-8601

FECHA: 10-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA			
PROYECTO MULTIFAMILIAR	NQS 67		
PARTES DEL CONTRATO			
EL PROMITENTE VENDEDOR	RAZÓN SOCIAL	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	
	NIT REPRESENTANTE LEGAL	860.066.942 - 7 CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ CORREDOR	
	IDENTIFICACIÓN	71.758.846 de Medellín	
	DIRECCIÓN TELÉFONO	AVENIDA 58 No. 49 A - 47 4280666	
PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)	NOMBRE (S) IDENTIFICACIÓN ESTADO CIVIL DIRECCIÓN TELÉFONO		
	CORREO ELECTRÓNICO		
	CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO		
	FECHA DE SEPARACIÓN		
FECHA DE ESCRITURACIÓN	HORA: 10:00 AM	NOTARIA No. XX de Bogotá O la designada por reparto	
FECHA DE ENTREGA	VER CLÁUSULA SEXTA		
VIVIENDA OBJETO DEL CONTRATO:	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA PRIVADA	
VALOR APROXIMADO			
FORMA DE PAGO			
La forma de pago de la vivienda objeto del presente contrato se realizará de conformidad con los términos y condiciones indicados en la cláusula tercera del presente contrato.			

Entre los suscritos, a saber: **CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ CORREDOR**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 71.758.846 de Medellín, quien actúa en calidad de apoderado general mediante poder otorgado por escritura pública número 3255 del 15 de agosto de 2020 en la Notaría 38 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., en representación de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, NIT 860.066.942-7, corporación sin ánimo de lucro, con personería jurídica reconocida mediante resolución número 2409 de fecha 30 de junio de 1978 expedida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, y quien para los efectos del presente Contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por la otra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** mayor(es) de edad, de las condiciones civiles indicadas en el encabezado del documento y quien (es) para efectos del contrato en adelante se denominará(n) **EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, acuerdan celebrar el contrato de promesa de compraventa (el "Contrato"), el cual se registrará por las siguientes:

escritura pública y registrado al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión resultante del englobe de los lotes y en los correspondientes folios de matrícula de las unidades que resulten del Proyecto y del cual se dará copia a la administración de la copropiedad una vez sea elevado a escritura pública y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en los términos de ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Además del dominio y la posesión de la vivienda que se promete en esta venta, incluye el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del Proyecto **NQS 67**, a la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, según se detalla en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega de la vivienda como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales de la copropiedad, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega de la vivienda; en cuanto a las zonas comunes generales no esenciales del Conjunto se entregarán cuando se haya completado la entrega del 51% de los coeficientes de unidades privadas de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará(n) desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa mediante la cual se dé cumplimiento a este Contrato y/o desde la fecha de entrega real y material de la vivienda, sujeto al régimen de propiedad horizontal determinado por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones indicadas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometida la urbanización, sus adiciones y/o futuras reformas y, en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado administrador. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pagará las expensas sobre las unidades no vendidas, una vez se entregue en forma definitiva el Proyecto y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) así mismo que acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal al cual se someterá el Proyecto.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), una vez firmada la respectiva escritura pública de compraventa, pagará(n), en la proporción que le(s) corresponda, las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de conformidad con los términos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal y lo dispuesto en la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO QUINTO: DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva que integran el Proyecto **NQS 67**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar en legal y debida forma por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal debidamente identificado, materiales y elementos necesarios para el efecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de la cláusula penal a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construye en el predio.

PARÁGRAFO SEXTO: Se entiende como causal de suspensión de términos establecidos en el presente contrato de promesa de compraventa la demora en el registro del respectivo reglamento de propiedad horizontal por causa de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro, por lo que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a mantener informado a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de cualquier retraso que se presente por causa del reglamento de propiedad horizontal.

CLÁUSULA TERCERA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio pactado para la vivienda objeto del presente contrato es la suma de [] PESOS M/CTE [],000.00 y será pagada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de acuerdo con el plan de pagos que se adjunta al presente Contrato como Anexo Número 2 y que hace parte integral del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para la compra de la vivienda se requiriera crédito hipotecario **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) a su nombre y por cuenta de la entidad que él(ellos) seleccione(n) y que se encuentre vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, un préstamo que garantizará a dicha entidad con la constitución de una hipoteca. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a entregar la carta definitiva del crédito en un término no mayor a quince (15) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato; si no fuere aprobado o fuere aprobado por menor valor, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** propondrá(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de aquel en que sea notificada la no aprobación y/o aprobación por menor valor, una forma de pago para cubrir el valor del crédito y/o el saldo del crédito, pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en documento modificatorio del presente Contrato, suscrito por **EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Si la propuesta es rechazada se terminará el presente Contrato, y dará aplicación a lo manifestado en la **CLÁUSULA PENAL** señalada en el presente Contrato. Adicionalmente, el presente Contrato se terminará por ese solo hecho, sin necesidad de formalidad alguna, solemnidad a la cual renuncian las partes, en recíproco beneficio y sin que se cause indemnización alguna o reconocimiento de intereses por las sumas de dinero entregadas a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. De esta forma **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quedará en libertad de enajenar la vivienda objeto del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Se tendrán como arras de retractación el diez por ciento (10%) del precio de la compraventa y reciben el tratamiento establecido en el artículo 1659 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el dinero recibido como arras se imputará al valor total del precio de venta de la vivienda. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma de esta promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura que dé cumplimiento a este Contrato. En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del Contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el Contrato quedará terminado y este (estos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que disponga de manera inmediata de la vivienda objeto del Contrato. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) entregado el diez por ciento (10%) del valor de la vivienda antes de la retractación, este(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual este documento prestara mérito de título ejecutivo.

PARÁGRAFO CUARTO: El atraso en el pago oportuno de una o cualquiera de las cuotas que se compromete a pagar **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** según consta en el plan de pagos indicado en el Anexo Número 3, o la no entrega de la información suficiente para perfeccionar la venta causará un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial alguno. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de declarar unilateralmente terminado el presente Contrato por incumplimiento en caso de atraso de treinta (30) días calendario en el pago de cualquiera de las cuotas previstas en el plan de pagos que hace parte integral del presente Contrato, quedando en plena libertad **EL PROMITENTE VENDEDOR** de ofrecer en venta de forma inmediata el vivienda descrito en la cláusula primera de este Contrato y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el pago de la cláusula penal prevista en la **CLÁUSULA CUARTA**, salvo cuando se hubiere pactado previamente la prórroga del plazo de las cuotas. De igual forma los intereses causados o efectivamente pagados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por moras en las cuotas aquí pactadas, serán de propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR**; en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce(n) y acepta(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, saldo e intereses que serán garantizados con el pagaré suscrito al momento de la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: No obstante, la forma de pago convenida para el pago del precio, las partes renunciarán en la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa a cualquier condición resolutoria derivada de la negociación o de la compraventa y en particular de forma de pago o de entrega de la vivienda dispuesta en este Contrato.

PARÁGRAFO SEXTO.- VIABILIDAD DEL PROYECTO: El desarrollo del Proyecto **NQS 67**, a que se refiere el presente contrato, está sujeto a la existencia de los recursos económicos necesarios y suficientes para cubrir

todos los costos y gastos que supone la construcción y ejecución del Proyecto **NQS 67**. De tal forma, **EL PROMITENTE VENDEDOR** advierte que dentro de las condiciones predeterminadas podrá considerar entre otras las siguientes: Fecha de inicio de la obra o su aplazamiento si las condiciones técnicas y/ o del mercado exigen el desarrollo por etapas, entregas parciales de las eventuales etapas, sistemas de financiación, condiciones de dotación, suspensión de la obra por razones de necesidad, reajustes en el precio de las unidades que aún no se hayan vendido, modificaciones en la conformación del Proyecto **NQS 67** y/o sus eventuales etapas y en general, todos aquellos aspectos relacionados con la obra, su ejecución y culminación.

CLÁUSULA CUARTA. - CLÁUSULA PENAL: Excluyendo lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil sobre arras retractatorias las cuales no constituyen una penalidad sino una sanción por el ejercicio del retracto dispuesto en este Contrato, las partes establecen a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que asumen en este Contrato, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado en este Contrato por el vivienda prometido en venta, sanción que se aplicará sin necesidad de agotar trámite judicial alguno para ello y sin comprometer el resarcimiento de otros daños que se pudieren causar y por ende su respectiva indemnización de perjuicios, para lo cual no será necesario requerimiento judicial o prejudicial alguno ni constitución en mora, pues las partes renuncian a tales formalidades en recíproco beneficio.

Además de lo antes previsto, esta cláusula penal le será aplicada a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, si incurriera(n) en falsedades documentarias o en el suministro de informaciones no veraces. Acaecido el incumplimiento de las obligaciones dispuestas en este Contrato o la falsedad o inexactitud antes mencionados por parte de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá deducir el monto de la pena aquí establecida, de los dineros recibidos para pagar el precio del(los) vivienda prometido(s) en venta, sin perjuicio de terminar el presente Contrato por incumplimiento de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Queda entendido para las partes y así lo pactan de manera expresa, que el incumplimiento a las obligaciones asumidas en este Contrato, da lugar a la terminación unilateral del mismo por incumplimiento, sin necesidad de declaración judicial, pero en todo caso deberá comunicarse en forma escrita tal decisión, dándole a conocer a la otra parte las causas y motivos de incumplimiento que originan dicha resolución, que tendrá plenos efectos legales.

PARÁGRAFO PRIMERO: La devolución de los saldos a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** luego de aplicada la cláusula penal de que trata esta cláusula, se realizará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación en la FIDUCIARIA de la carta de solicitud de devolución de saldos que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) radicar en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, documento en el cual deberán indicar los datos de la cuenta bancaria a la cual se deberá realizar el giro correspondiente.

CLÁUSULA QUINTA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: **EL PROMITENTE VENDEDOR** otorgará la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida, en la fecha y hora señalada en el encabezado de este documento en la Notaria XXXXXX (XX) del Circuito Notarial de la ciudad de Bogotá o en la que sea designada por reparto legal en los casos que sea requerido por la entidad financiera, sin perjuicio de poderse realizar fuera del despacho notarial en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes acuerdan expresamente que la fecha de escrituración prevista en el encabezado de este Contrato se estimó con base en el cronograma de obra elaborado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sin embargo, el desarrollo de esta clase de obras está sujeto a las contingencias propias del suministro de materiales, cumplimiento de contratistas, así como eventos de fuerza mayor o caso fortuito y, en general, a imprevistos ajenos a la voluntad del **PROMETIENTE VENDEDOR**. En consecuencia, ocurrida cualquier circunstancia que retrase la obra, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, informará por escrito con una antelación no menor a treinta (30) días calendario a la fecha de escrituración dispuesta en este Contrato, de esas circunstancias a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) desde ahora acepta(n) que **EL PROMITENTE VENDEDOR** contará con un plazo adicional de diez (10) días hábiles, contados a partir de la referida fecha de escrituración, término que podrá prorrogarse por una (1) vez más por diez (10) días calendario adicionales en caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** notifique la prórroga adicional a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cinco (5) días calendario antes del vencimiento de la primera prórroga a la fecha de escrituración. Como consecuencia de esta situación, las partes se obligan a suscribir un otrosí en el que conste la nueva fecha de firma de la escritura, aclarando que, si el otrosí no fuere suscrito antes de, o, en la fecha de escrituración dispuesta en este Contrato, el término se entenderá prorrogado automáticamente por

los plazos previamente indicados. En este evento, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a cualquier acción, y no se considerará como causal de incumplimiento del presente Contrato por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la fecha y horas de escrituración señaladas en el presente Contrato (ya sea la inicial o la resultante de las prórrogas previstas en el Parágrafo Primero anterior), deberán haberse cumplido las condiciones enunciadas a continuación, de tal suerte que si una sola de ellas no se hubiere cumplido por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por ese solo hecho la fecha y hora establecidas serán objeto de una prórroga automática por diez (10) días hábiles adicionales: i) Que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) realizado la totalidad de los pagos correspondientes a la cuota inicial y previstos en el Anexo Número 3 de este Contrato. ii) Que en caso de necesitarlo se haya notificado la aprobación del crédito que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a solicitar de acuerdo con plan de pagos que hace parte integral del presente Contrato. iii) Que en caso de requerirlo **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) efectuado las gestiones que les compete(n), necesarias para la legalización y desembolso del crédito anterior. iv) se hayan cumplido todos los trámites y se tengan todos los documentos pertinentes para dar trámite a la suscripción de la escritura pública, pese a lo anterior, las partes podrán firmar de común acuerdo las prórrogas de fecha necesarias para dar cumplimiento al otorgamiento de la escritura, en los eventos en que alguno de estos requisitos no se encuentre cumplidos. Si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no ha podido cumplir con la totalidad de los documentos necesarios antes de la última prórroga indicada en este contrato, este deberá informar al asesor del negocio de Compensar antes de la fecha pactada, con el fin de presentar la situación presentada y de esta forma **EL PROMETIENTE VENDEDOR** por mera liberalidad determinará si continúa con el negocio o lo da por terminado de manera unilateral por incumplimiento, dando aplicación a las sanciones o penalidades indicadas en este Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si eventualmente, para antes de la fecha fijada para el otorgamiento de la escritura, los inmuebles prometidos en venta estuvieren terminados y con sus servicios públicos instalados, se podrán anticipar las fechas previstas para el otorgamiento de la escritura pública a que alude la presente cláusula y su entrega se surtirá al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

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

PARÁGRAFO QUINTO: Si en la fecha acordada **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no compareciere(n) a otorgar la escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente Contrato, las partes entienden que se dará aplicación a las arras de retracto pactadas en el presente Contrato; por ende, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda facultado para instruir a la fiduciaria sobre la terminación del negocio y así liberar el inmueble a ventas.

CLÁUSULA SEXTA. - ENTREGA: **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material del inmueble objeto de esta promesa, en el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de registro de la escritura pública de transferencia de dominio del bien prometido en compraventa, en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que le corresponda. Sin embargo, las partes de mutuo acuerdo pueden señalar una fecha anterior o posterior una vez se cumplan las obligaciones del **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y siempre que el **PROMETIENTE VENDEDOR** así lo determine.

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas legales vigentes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega material del inmueble objeto del presente Contrato mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado de este. El acta será suscrita por un representante de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En dicha acta se hará constar la entrega del manual de uso del inmueble a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. No obstante, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá(n) otorgar poder especial a un tercero para que reciba el inmueble prometido en venta, dicho poder deberá contar con presentación personal ante Notario y la información suficiente que individualice la vivienda objeto de entrega.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse por mutuo acuerdo entre las partes y pueden señalar una fecha anterior o posterior, en todo caso, deberá existir comunicación escrita entre

las partes en las cuales conste dicha situación, Esta modificación no constituye incumplimiento del presente Contrato de la promesa por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO TERCERO. - ENTREGAS FINANCIACIÓN FONDO NACIONAL DE AHORRO – CARLOS LLERAS RESTREPO, FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS: La entrega real y material de los inmuebles adquiridos con financiación del FONDO NACIONAL DE AHORRO – CARLOS LLERAS RESTREPO, FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS se realizará en las fechas dispuesta en este Contrato y siempre que dichas entidades hayan realizado el desembolso efectivo de la totalidad del crédito en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO CUARTO. Si en la fecha acordada **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no compareciere(n) a recibir el inmueble objeto del presente Contrato, las llaves del inmueble objeto del Contrato prometido quedarán a su disposición en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos legales. En caso de requerirse el acta de entrega del inmueble para el cobro de recursos pendientes por cualquier concepto, desde ya **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** suscribir el acta de entrega una vez surtido el siguiente trámite:

1. Remitir comunicación por correo certificado en donde se indique fecha, lugar y hora de entrega del inmueble.
2. En caso de no recibir respuesta en la primera comunicación por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se deberá remitir una segunda comunicación a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** por correo certificado en un lapso no inferior a diez (10) días hábiles siguientes a la remisión de la primera comunicación en la cual se mencione la primera comunicación remitida y se indique una nueva fecha, lugar y hora de entrega del inmueble.
3. De no obtenerse respuesta a las comunicaciones indicadas en el numeral 1 y 2 del presente Parágrafo y vencida la fecha para la entrega indicada en la segunda comunicación, se remitirá una tercera comunicación a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** mediante correo certificado en la cual se informará que se procederá con la suscripción del acta de entrega y que quedarán las llaves de la vivienda a su disposición en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO QUINTO: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del inmueble y exoneran de toda responsabilidad a **EL PROMITENTE VENDEDOR** por la no entrega del inmueble en la fecha acordada por causa de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la entrega del inmueble en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** notificará por escrito a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega física del inmueble.

PARÁGRAFO SEXTO: Si por causas atribuibles a terceros y ajenas a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en la fecha pactada para la entrega no estuvieren instaladas las redes de acueducto o energía o no se hubieren podido culminar las obras civiles del inmueble objeto del presente Contrato u obras básicas del Conjunto del cual forman parte el inmueble objeto de la compraventa, o no estuvieren conectados los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos, habrá lugar a la prórroga en la fecha de entrega del inmueble por el término requerido para la culminación, instalación y/o conexión, de lo cual se dejará constancia por escrito, modificación que no constituye incumplimiento del presente Contrato de promesa por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si se presentaren detalles menores de terminación del inmueble, estos no serán causa para el no recibo en la fecha acordada. De todos modos, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se compromete a corregidos en un término máximo de diez (10) días hábiles a partir de la entrega, a completa satisfacción de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO OCTAVO: **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADORES** se obliga(n) a asumir desde la entrega material del inmueble, los gastos que demande la administración de los bienes comunes y de equipamiento por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial y el porcentaje allí definido, así como los servicios públicos del inmueble objeto de este Contrato y demás gastos correspondientes al mantenimiento y uso de los inmuebles objeto de este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados así:

11.1. Los derechos Notariales de venta del inmueble, por partes iguales entre **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**, es de anotar que los gastos correspondientes a copias por concepto de afectación de vivienda familiar o demás gravámenes por efecto del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** serán a cargo de este último.

11.2. Los gastos que se generen ante la Gobernación de Cundinamarca y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur de la compraventa serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

11.3. En caso de requerirse, serán a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los gastos que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca a favor de la entidad que haya otorgado el crédito hipotecario tales como copias, autenticaciones, y en general todos los gastos que se puedan generar.

PARÁGRAFO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura, aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pago se realizará mediante consignación efectuada a la cuenta recaudadora determinada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para tal fin y/o a las cuentas que para el efecto determine tanto la Notaria como la Oficina de Registro correspondientes.

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

PARÁGRAFO: SI EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) decide(n) hacer cambio de acabados o ejecutar obras dentro del inmueble prometido en venta, los costos que éstas ocasionen serán de su cargo y será(n) el(los) único(s) responsable(s) de dichas obras y **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de cualquier responsabilidad a su cargo. Además, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - MÉRITO EJECUTIVO: Este Contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia(n) expresamente la(s) parte(s) contratante(s). Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del Contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

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

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - HURTOS: A partir de la fecha de entrega del vivienda objeto del Contrato **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** será responsable de la seguridad del vivienda, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hace responsable por hurto(s), sustracciones de bienes o pérdida de elementos por lo que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá velar por el debido cuidado y la seguridad de los enseres, áreas, mercancías y cualquier otro artículo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** solo se hará responsable de las garantías referentes a estabilidad de obra y calidad en la construcción, así **EL(LOS) PROMITENTE VENDEDOR** desempeñe el cargo de administrador provisional de la copropiedad.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del Contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del Contrato.

PARÁGRAFO: Las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este Contrato, así como las obligaciones que presten mérito ejecutivo de dar o hacer se someterán a la justicia ordinaria.

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

Declaro(amos) que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepto(amos) la autorización impartida por la presente cláusula y manifiesto(amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - IMPUESTOS, PAZ Y SALVOS: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de impuestos, valorizaciones, gravámenes, tasas o contribuciones, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa prometida. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hace responsable por reajustes posteriores, que serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a pagar la totalidad del impuesto predial del año gravable en que se firme la escritura de compraventa y en adelante será por cuenta de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. -SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR realizó la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como también las redes y acometidas necesarias para la instalación definitiva de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble objeto de venta, dotado de los servicios públicos definitivos.

PARÁGRAFO PRIMERO. - TELECOMUNICACIONES: USO Y ADMINISTRACIÓN DE LA RED TELEFÓNICA: Es responsabilidad de cada propietario solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica e internet si así lo necesitaré, sin que sea de su ámbito la instalación de esta. Los derechos de conexión o activación de estos servicios deberán pagarlos cada propietario de acuerdo con la facturación que emita esa empresa.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - SERVIDUMBRE ELÉCTRICA: Se constituirá servidumbre de energía eléctrica a favor de CODENSA, la cual deberá elevarse a escritura pública y registrarse en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos; dicha servidumbre afectará a todos los inmuebles resultantes del Proyecto **NQS 67**.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - GARANTÍA: A partir de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa **EL PROMITENTE VENDEDOR** atenderá las labores de posventa, de acuerdo con el procedimiento establecido en obra, hasta por el término de un (1) año, siempre que no obedezcan al mal uso, contravención urbanística, arquitectónica, técnica (estructurales, hidrosanitarias, de gas, eléctricas y de comunicación) o cambio en la destinación del inmueble.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. -OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR: EL PROMITENTE VENDEDOR radicará la respectiva solicitud de cédula catastral individual para cada una de las unidades que conforman el Proyecto ante la entidad gubernamental correspondiente de conformidad con la normatividad vigente, sin embargo, es obligación de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicitar la actualización de dicha información ante la entidad correspondiente una vez surta el proceso de cedula catastral.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO: El Contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; en caso de fallecimiento de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el Contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del inmueble objeto del Contrato y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo a quien demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. -CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2012: Declaro(amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo(amos) expresamente a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, identificada con el Nit 860.066.942-7, para que capte, conozca, consulte, manipule y transfiera y/o ceda a quien corresponda, los datos personales, que he(hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad. De la misma manera dejo(amos) expresa constancia que autorizo(amos) a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, para que realice y de un tratamiento de índole comercial a mis(nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos; así mismo para formar parte de la base de datos de mi(nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi(nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

En igualdad de condiciones, certifico(amos) que a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, me(nos) ha informado acerca de los derechos y deberes que como titular de mis datos tengo(tenemos) para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, en razón a los datos que he(hemos) entregado facultativamente a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, para que hagan parte de sus bases de datos, así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mis(nuestros) datos personales, de manera expresa e inequívoca.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos derivados del Contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Igualmente fijan las direcciones y teléfonos que aparecen en el encabezado de la promesa y en los documentos que hacen parte de la negociación del inmueble prometido en venta para efectos de recibir cualquier notificación judicial o comunicación formal.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. -CESIÓN: La cesión del Contrato de promesa de compraventa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - MODIFICACIONES: Cualquier modificación relacionada con los términos establecidos en este Contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otro sí, el cual hará parte integral del mismo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - PERFECCIONAMIENTO: Las partes manifiestan que este Contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto y se perfecciona con la suscripción de este por las partes intervinientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. – SITUACIONES DE RIESGO: La presentación de alguna situación de riesgo no se entenderá de manera inmediata como terminación del contrato aquí suscrito; si en el transcurso del desarrollo del negocio se ve afectado el cumplimiento de algunas de las cláusulas anteriormente indicadas, se deberá realizar por las partes un análisis de la situación presentada y se brindarán las herramientas adecuadas para poder continuar con el libre desarrollo del negocio. Esto se entenderá para los casos en los que sea decretado por el Gobierno Nacional los estados de excepción mencionados en la constitución política de Colombia en los artículos 212 y siguientes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si es decretado un estado de excepción y por causa de este se ve afectado el cumplimiento de la firma de escritura o la entrega material del inmueble, esto no se entenderá como un incumplimiento al contrato, esta situación se entenderá como una suspensión de términos y se desarrollarán las actividades de acuerdo con los lineamientos planteados a nivel nacional. Por lo cual, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a mantener informado a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** de todas las actividades y del desarrollo del negocio de acuerdo con lo que disponga el Gobierno Nacional.

Declaración: Conozco los términos consignados en el presente documento, la información aquí consignada representa una declaración completa y exacta de la realidad, por lo cual hago uso responsable del registro del presente documento y declaro que la información registrada es cierta y verificable. Por esto, me abstendré de registrar en el mencionado instrumento información que no sea real, y/o que no esté debidamente soportada por los documentos idóneos para este efecto.

Exonero de toda responsabilidad a los intervinientes en este documento sobre cualquier error o falsedad que se llegare a encontrar en la información y asumiré la responsabilidad por la reparación de los daños que se llegasen a causar.

Por último, y sin importar la existencia de perjuicio alguno, la sola inconsistencia de la información aquí consignada será considerado como una falta a los protocolos, reglamentos, disposiciones y normas aplicables al servicio ofertado, por lo cual, dará lugar al inicio de las acciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las acciones ante los entes jurisdiccionales, hecho que declaro conocer y aceptar plenamente.

Para constancia de todo lo anterior, se firma este documento y la fecha de firma será la mencionada en el soporte de auditoría expedido por ADOBE SING.

EL PROMITENTE VENDEDOR,

CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ CORREDOR

C.C 71.758.846 de Medellín

Apoderado

CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR

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

Nombre:

C.C No. XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXX

NOTARÍA XXXXXX DEL CÍRCULO DE _____

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

NUMERO: _____ ()

FECHA: _____ () DE _____ DEL AÑO DOS MIL _____ (20__)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

CÓDIGO _____ CLASE DE ACTO O CONTRATO _____

CUANTÍA

(0843) _____ LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA _____ \$
XXXXXXXXXX.00

(0125) _____ COMPRAVENTA _____ \$
XXXXXXXXXX.00

(0304) _____ AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR _____ SI () NO () \$ SIN
CUANTIA

(0205) _____ HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA _____ \$
XXXXXXXXXX.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN

ACREEDOR QUE LIBERA:

_____ NIT. _____

VENDEDORA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO
DENOMINADO

FIDEICOMISO _____ NIT. 830.053.812-2

FIDEICOMITENTE:

_____ NIT. _____

COMPRADOR (A) (ES) - HIPOTECANTE (S): _____ C.C. No. _____ C.C. No.

ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO _____ Nit. # _____

UBICACIÓN: APARTAMENTO No. _____, PARQUEADERO No. _____, QUE HACEN PARTE DEL PROYECTO DENOMINADO _____, UBICADO EN LA _____, DEPARTAMENTO _____.

INMUEBLES: RURALES () URBANOS () _____

MUNICIPIO: _____

DEPARTAMENTO: _____

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Nos.: _____ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE _____

FICHA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No.: _____

PRIMER ACTO.- CANCELACIÓN HIPOTECA

COMPARECIÓ: _____, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía _____ expedida en _____ y manifestó: --

PRIMERO. REPRESENTACIÓN: Que en este acto obra en su calidad de _____ de _____ S.A. NIT. _____, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de _____, en virtud del _____ documento que entrega para que se protocolice con esta escritura. _____

SEGUNDO. TITULO HIPOTECARIO: Que por medio de la Escritura Pública número _____ () del _____ () de _____ de dos mil

3

_____ (20__) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de _____, el _____ (__) de _____ (__) de dos mil _____ (2.__), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO _____ NIT.830.053.812-2, constituyó HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor de _____ S.A. NIT. _____.

PARÁGRAFO: Por medio de la escritura pública número _____ (__) , otorgada el _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__) en la Notaría _____ del Circulo de _____, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la oficina registro de instrumentos públicos de _____, el _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__), ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO _____ NIT.830.053.812-2, sometió el predio al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al (los) inmueble (s) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) _____, y _____, ubicado en la _____, del área urbana del municipio de _____.

TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA: Que por medio del presente instrumento público, _____ S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número _____ (__) del _____ (__) de _____ de dos mil _____ (__) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de _____, bajo los folios de matrículas inmobiliarias Nos. _____, y _____.

CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMAS INMUEBLES: La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número

_____ () del _____ () de _____ de dos mil _____ (20_) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de _____ S.A. --

QUINTO. GARANTÍA DE LOS DEMÁS INMUEBLES: Que dicha cancelación se hace por tener _____ S.A., garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el Conjunto. -----

SEXTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS: El compareciente de las condiciones mencionadas, solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de _____, inscribir la presente cancelación parcial de constitución de la hipoteca únicamente en la (s) matrícula (s) inmobiliaria (s) Nos. _____, y _____, citadas. -----

SÉPTIMO. VALOR DE DESAFECTACIÓN: El valor de la desafectación es la suma de _____ PESOS (\$) MONEDA CORRIENTE. -----

El suscrito Notario deja constancia que a los usuarios se les advirtió que la presente **LIBERACIÓN** conlleva a la protocolización del Certificado que se expide al Notario que custodia la Original. -----

SEGUNDO ACTO.- COMPRAVENTA

En la ciudad de _____, Departamento de _____, República de Colombia, donde está ubicada 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:

1) _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, quien obra en nombre y

representación en calidad de apoderado especial del señor _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, 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 expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, patrimonio autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**.

2) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____ y representante legal de la sociedad denominada _____, identificada con NIT. _____, con domicilio principal en _____, constituida mediante escritura pública número _____ (____) de fecha _____, otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, inscrita en la Cámara de Comercio de _____ el día _____ bajo el número _____ del Libro IX, con matrícula mercantil número _____, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.

3) _____, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, expedida en _____ domiciliado(s) en _____, de estado civil _____, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

MANIFESTARON que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que se regirá e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Por medio de documento privado de fecha _____ () de _____ de dos mil _____ (20_), la sociedad _____ en calidad de Fideicomitente, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO _____.

SEGUNDA: Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad _____, en su calidad de FIDEICOMITENTE y constructor responsable del proyecto denominado _____.

TERCERA: El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO _____:

CUARTA: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO _____ identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE y EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES).

QUINTA: Que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día ____ () de _____ dos mil ____ (2.0), por lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE _____ declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma.

SEXTA: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO _____ la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO _____ transfiere a título de compraventa a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto _____, ubicado en la _____ de la actual

nomenclatura urbana de _____ y que se individualiza de la siguiente manera:

APARTAMENTO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS

PARQUEADERO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) _____ y la ficha catastral en mayor extensión No. _____.

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderao(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los)

inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El Proyecto _____, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____, con la cédula catastral número _____ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP _____, que tiene un área total aproximada de _____ metros cuadrados con _____ decímetros cuadrados (_____ M²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales _____

_____;

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Proyecto _____ del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número _____ (#____) del ____ (____) de _____ de dos mil _____ (2.0____) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____.

CUARTA: TRADICIÓN.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO _____ adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto _____ por transferencia de dominio a título de _____ que le hiciera(n) _____ según consta en la escritura pública número _____ (#____) del ____ (____) de _____ de dos

mil ____ (2__) otorgada en la Notaría _____ (__) del Círculo de _____, registrada como anotación número _____ (#__) en el folio de matrícula inmobiliaria número _____.

La construcción del Proyecto _____, que accede al terreno, fue levantada por el FIDEICOMITENTE, con sujeción a la Licencia de Construcción número ____ expedida el ____ por la Curaduría Urbana número ____ (#__) de ____ y Resolución número _____, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA.

QUINTA: PRECIO: El precio de la presente compraventa es la suma de _____ (\$_____), que EL(LOS) COMPRADOR(ES) ya pagó(aron) y que el FIDEICOMISO declara tener recibidos a satisfacción.

PARÁGRAFO: Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente,

respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO _____, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO _____, el FIDEICOMITENTE quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto _____. Así mismo, el FIDEICOMITENTE queda obligado 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se

constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO _____, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. ----

SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS- El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO: El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del FIDEICOMITENTE al (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). -----

OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- El FIDEICOMITENTE manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) 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) COMPRADOR(ES), todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE concurrirá 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 éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

El FIDEICOMITENTE, concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere

perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto _____ ante el Departamento Administrativo de Catastro de _____.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfieren(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) COMPRADOR(ES) 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.

NOVENA: ENTREGA. El FIDEICOMITENTE hará entrega real y material del (los) inmueble(s) transferido(s) a EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) el día _____. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos.

PARÁGRAFO: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES) renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre el comprador y el FIDEICOMITENTE. _____

DÉCIMA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.- A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. -----

DÉCIMA PRIMERA: COSTOS. Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta Escritura Pública serán de cargo de EL (La) (LOS) COMPRADOR(ES) y del FIDEICOMITENTE, por partes iguales. Los gastos correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES); al igual que los derechos notariales, impuestos de registro y derechos de registro generados en virtud de la afectación a vivienda familiar, constitución de patrimonio inembargable de familia, y la constitución de hipoteca, cuando corresponda. -----

DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto _____ y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

DÉCIMA TERCERA: El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ y _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, que hacen parte del proyecto denominado _____, no es vivienda de interés social. -----

DÉCIMA CUARTA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.- El FIDEICOMITENTE radicó ante _____, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación _____ del _____ () de _____ de dos mil _____ (), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

Presente(s) EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S) manifiesta(n) que: -----

A. Que acepta (n) esta Escritura y en especial la transferencia de dominio a título de Compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----

B. Acepta(n) recibir el(los) inmueble(s) que por ésta 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. -----

C. Que conoce (n) y acepta (n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se haya (n) sometido (s) e l(los) inmueble (s) y se obliga (n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, especialmente al pago que por concepto de administración de la copropiedad se originen a partir de la fecha. -----

D. Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de Promesa de Compraventa celebrado con EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). -----

E. 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. -----

F. Que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA de fecha _____, suscrito entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y el FIDEICOMITENTE.

Presente _____, mayor de edad y vecina de la Ciudad de _____ Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien manifiesta que se encuentra debidamente facultado para este acto según los estatutos de la sociedad que representa, actuando en calidad de _____ y por tanto en nombre y representación legal de la sociedad _____, identificada con el NIT. _____, como FIDEICOMITENTE, manifestó:

A. Que acepta para la sociedad que representa, la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que realiza ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO _____ y que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

B. Que saldrá al saneamiento de las unidades transferidas, en los términos de ley y asume las obligaciones que en éste contrato se establecen a su cargo.

C. Que por lo dicho, declara que ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni EL FIDEICOMISO _____ obraron como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, lo cual fue responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE y por lo tanto no están obligados frente a EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES) 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, obligaciones que estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE.

4.- Que acepta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO _____ solo comparece para dar cumplimiento a su obligación contenida en el CONTRATO DE FIDUCIA.

5.- Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente Escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades.

6.- Que declara a paz y salvo a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., respecto de la transferencia celebrada por esta Escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

=====

=====

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

Bogotá D.C., 28 de septiembre de 2022

Señores
Secretaría Distrital del hábitat
Alcaldía mayor de Bogotá
Ciudad

Asunto: COADYUVANCIA A LA SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS


ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ, mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá, actuando en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con NIT. 860.531.315-3. Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del orce (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali, con domicilio en Bogotá D.C., República de Colombia, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUEO NQS identificado con NIT. 830.053.812-2, en su calidad de titular del derecho real de dominio de los inmuebles que conforman el citado fideicomiso, manifestamos que coadyuamos la solicitud de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda sobre los predios con Números de matrícula Inmobiliaria: 50C-1395871 y 50C-310820, inmuebles suscritos al PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO NQS, efectuada ante esa entidad por la sociedad PROKSOL S.A.S. identificada con NIT 900035722, y/o Carlos Andrés Rodríguez Corredor, identificado con número de cédula 71.758.846 de Bogotá y/o a Dara Consuelo Rodríguez Montañez identificada con número de cédula 52.357.590 de Bogotá; y/o a quien los Fideicomitentes designen,

Lo anterior, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 9 de la Ley 66 de 1968 que indica:

"Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario de los mismos deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas en interés del plan o programa que se autorice".

En consideración a lo anterior, de manera atenta se solicita a la Secretaría Distrital del Hábitat y la Alcaldía mayor de Bogotá, proceder de conformidad y dar trámite a la solicitud elevada por la sociedad PROKSOL S.A.S. identificada con NIT 900035722 y/o la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR identificada con NIT: 860.066.942-7.

Cordialmente,



ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ
C.C. 52.077.925 de Bogotá
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO PARQUEO NQS

Elaboró: Carolina Páez P.
Asistente Senior de Negocios Fiduciarios

Revisó: Johana Patricia Céspedes
Directora de Negocios Fiduciarios



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA
NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA
DIEGO ZAPATA GARCIA, NOTARIO
ENCARGADO

CERTIFICA:

Que **RONSERIA SANCHEZ ESMERALDA**

Se identificó con C.C. **52077925**
manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya. En constancia, firmó nuevamente y estampó la huella de su dedo índice derecho.
(La certificación de huella causa derechos notariales según tarifa)
Bogotá D.C. **29/09/2022**
grv52hghvzv


www.notariaenlinea.com
FXU169VTH19L6V7



Notaria 42

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

- 1 FALTA TÉCNICA
- 2 IMPEDIMENTO FÍSICO
- 3 FIRMA REGISTRADA
- 4 FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5 SUSPENSIÓN DE FLUJO ELECTRÓNICO

ADVERTENCIA: Resolución 14881 de 2011



SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BOGOTÁ, D.C., 11 DE AGOSTO DEL 2022

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL:
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

EL SUSCRITO DELEGADO PARA LA RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA Y LAS MEDIDAS ESPECIALES, CON FUNDAMENTO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE LAS ENTIDADES BAJO LA VIGILANCIA DE LA SUPERINTENDENCIA.

CERTIFICA

NOMBRE: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR
NIT. 8600669427

DOMICILIO: 3

DIRECCIÓN: Avenida 68 No. 49 A - 47

TELÉFONO: 4280666

EMAIL PARA NOTIFICACIONES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS: N/A

CONSTITUCIÓN Y OBJETO: LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR ES UNA ENTIDAD PRIVADA SIN ÁNIMO DE LUCRO, ORGANIZADA COMO CORPORACIÓN QUE CUMPLE FUNCIONES DE SEGURIDAD SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 21 DE 1982, ARTÍCULO 42, Y LA LEY 789 DE 2002, ARTÍCULO 16, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS Y LAS DEMÁS NORMAS QUE LAS MODIFIQUEN SUSTITUYAN O ADICIONEN. GOZA DE PERSONERÍA JURÍDICA CONFERIDA POR MEDIO DE LA RESOLUCIÓN No. 2409 DE FECHA 30/06/1978 EMITIDA POR EL MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL, SE ENCUENTRA FACULTADA PARA DESARROLLAR LAS FUNCIONES PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 41 Y 62 DE LA LEY 21 DE 1982, EL ARTÍCULO 16 DE LA LEY 789 DE 2002, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS Y LAS DEMÁS NORMAS QUE LAS MODIFIQUEN, SUSTITUYAN O ADICIONEN

CERTIFICA

REPRESENTACIÓN LEGAL:

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 41 DE LOS ESTATUTOS, LA REPRESENTACIÓN LEGAL Y LA ADMINISTRACIÓN DIRECTA DE LA CORPORACIÓN ESTÁN A CARGO DEL DIRECTOR ADMINISTRATIVO, QUIEN SERÁ ELEGIDO POR EL CONSEJO DIRECTIVO EN SU PRIMERA REUNIÓN PARA PERÍODOS DE CUATRO AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU ELECCIÓN Y SIN PERJURIO DE SU REMOCIÓN POR EL CONSEJO DIRECTIVO EN CASO QUE NO SE LLEVE A EFECTO LA ELECCIÓN, CONTINUARÁ COMO DIRECTOR ADMINISTRATIVO QUIEN HAYA SIDO ELEGIDO PARA EL PERÍODO INMEDIATAMENTE ANTERIOR.

**SuperSubsidio**

Vigilamos tu caja de compensación

El empleo
es de todos

Mintrabajo

FD-CLC-EXCE-002; Versión: 3

DIRECTORES ADMINISTRATIVOS	NOMBRES	CÉDULA DE CIUDADANÍA	RESOLUCIÓN MEDIANTE LA CUAL SE APROBÓ SU DESIGNACIÓN
PRINCIPAL	Carlos Mauricio Vásquez Paez	79.541.640	0556 10/09/2019
SUPLENTE	Margarita Añez Sampedro	51.779.392	0713 09/12/2019
SEGUNDO SUPLENTE	Andrés Barragán Tobar	19.489.949	0713 09/12/2019
TERCER SUPLENTE	Oscar Mario Ruiz	79.538.820	0053 20/02/2009

CERTIFICA**FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL:**

Conforme al Artículo 38° de los Estatutos de la Corporación, son funciones del Director Administrativo las siguientes: 1. Dirigir a COMPENSAR para el mejor cumplimiento de los fines para los cuales fue creada. 2. Cumplir y hacer cumplir la ley, los estatutos y reglamentos de COMPENSAR, los ordenamientos de la Superintendencia del Subsidio Familiar y las decisiones de la Asamblea General de Afiliados y del Consejo Directivo. 3. Asistir, con voz pero sin voto, a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Directivo. 4. Representar a COMPENSAR judicial y extrajudicialmente. 5. Presentar a la Asamblea General y al Consejo Directivo, en sus reuniones ordinarias o cada vez que lo exijan, las cuentas, balances y cualquier informe sobre la marcha de COMPENSAR. 6. Convocar a la Asamblea General y al Consejo Directivo conforme a los presentes estatutos. 7. Girar, aceptar, endosar, negociar en cualquier forma, títulos valores, titularizar cartera y ejecutar los actos o contratos que se requieran para el cumplimiento de los fines de COMPENSAR, dentro de las previsiones estatutarias. 8. Nombrar los empleados de COMPENSAR cuya designación no esté reservada a otros órganos de la Caja y removerlos libremente. 9. Celebrar todos los actos de disposición y administración necesarios y conducentes al logro del objeto de COMPENSAR, con las limitaciones que establezcan los estatutos, la Asamblea General o el Consejo Directivo. 10. Cumplir con las demás funciones que le asignen la ley, los estatutos, la Asamblea General y el Consejo Directivo.

LIMITACIONES PARA CONTRATAR:

MEDIANTE ACTA DE ASAMBLEA NO. 50 DE FECHA 18 DE MARZO DE 2021, LA ASAMBLEA APROBÓ POR MAYORIA, LA CUANTÍA POR LA CUAL EL DIRECTOR PUEDE CONTRATAR SIN CONSULTA PREVIA AL CONSEJO DIRECTIVO ASCIENDE A \$ 24.364.060.701 LA CUAL FUE APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN 0549 DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021, EJECUTORIADA EL 6 DE OCTUBRE DE 2021. - MEDIANTE ACTA DE ASAMBLEA NO. 48 DE FECHA 28 DE MARZO DE 2019, LA ASAMBLEA APROBÓ DICHA FÓRMULA POR UNANIMIDAD Y SIN VOTOS EN CONTRA, POR LO TANTO, LA CUANTÍA POR LA CUAL EL DIRECTOR PUEDE CONTRATAR SIN CONSULTA PREVIA AL CONSEJO DIRECTIVO ASCIENDE A \$ 19.610.193.004. DECISIÓN APROBADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR MEDIANTE RESOLUCIÓN NO. 0612 DEL 3 DE OCTUBRE DE 2019. -MEDIANTE ACTA DE ASAMBLEA NO. 47 DE FECHA 15 DE MARZO DE 2018, SE DETERMINÓ POR UNANIMIDAD, LA FIJACIÓN



Identificador: nmv lrm4 zlv4 kjb slyz k4w0 loE

La validez de este documento puede verificarse en: <https://gts.ssf.gov.co/SedeElectronica>

DE HONORARIOS PARA LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO Y ASIGNACIÓN DE LA CUANTÍA HASTA LA CUAL EL DIRECTOR PUEDE CONTRATAR SIN AUTORIZACIÓN PREVIA DEL CONSEJO DIRECTIVO, ASÍ: I. HONORARIOS DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO, FUERON FIJADOS EN UNA SUMA TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES POR LA ASISTENCIA A CADA SESIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO Y POR LA ASISTENCIA A CADA SESIÓN DE LOS COMITÉS CORPORATIVOS. II. LA CUANTÍA POR LA CUAL EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO PODRÁ CONTRATAR SIN AUTORIZACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO ES DE \$ 17.149.215.000 PESOS COLOMBIANOS. DECISIÓN APROBADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR MEDIANTE RESOLUCIÓN NO. 0378 DEL 20 DE JUNIO DE 2018. -MEDIANTE ACTA DE ASAMBLEA NO. 43 DE FECHA 26 DE MARZO DE 2015, SE APROBÓ LA CUANTÍA HASTA LA CUAL PUEDE CONTRATAR EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO SIN AUTORIZACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO EN \$ 11.690.535.470 MILLONES DE PESOS. DECISIÓN APROBADA POR ESTE ENTE CON RESOLUCIÓN NO. 00304 DEL 4 DE JUNIO DE 2015. (EJECUTORIADA 15/07/2015)

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES ANTE AUTORIDADES JURISDICCIONALES

NOMBRE:

Luis Andrés Penagos Villegas
C.C. No. 71.724.156 de Medellín
T.P. No. 85409 C S de la J

DESIGNACIÓN APROBADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR MEDIANTE RESOLUCIÓN No. 0153 DEL 25/03/2011

CERTIFICA

CONSEJO DIRECTIVO

PERIODO 2022-2026

REPRESENTANTES DE LOS EMPLEADORES APROBADOS MEDIANTE LA RESOLUCIÓN No. 0292 del 23/05/2022 Y AUTORIZADOS PARA EL EJERCICIO DEL CARGO A PARTIR DEL 05/08/2022:

EMPLEADORES

PRINCIPAL		
RENGLÓN	AFILIADO	DESIGNADO
PRIMER RENGLÓN	Empresa: R&I Seguros LTDA Nit Empresa: 900.148.606-4 Dirección Empresa: Carrera 67 No. 167 - 61 Oficina 403 de Bogotá, D.C.	Principal 1: Alvaro Antonio Roza Palau Cédula: 438.255 de Bogotá, D.C.
SEGUNDO RENGLÓN	Empresa: DISTRICARGO OPERATIONS S.A Nit Empresa: NIT. 830.033.723-	Principal 2: ALVARO JOSÉ RIVERA HERNANDEZ Cédula: 19270606 de BOGOTÁ

Identificador: .omv .im4 .zV4 .uB .sYZ .KwD .pL=

La validez de este documento puede verificarse en: <https://gts.ssf.gov.co/SeccionElectronica>

Documento firmado digitalmente



SuperSubsidio
Vigilamos tu caja de compensación



El empleo
es de todos

Mintrabajo

SÉPTIMO RENGLÓN	Empresa: Nit Empresa: Dirección Empresa:	Suplente 7: Cédula:
OCTAVO RENGLÓN	Empresa: Nit Empresa: Dirección Empresa:	Suplente 8: Cédula:
NOVENO RENGLÓN	Empresa: Nit Empresa: Dirección Empresa:	Suplente 9: Cédula:
DÉCIMO RENGLÓN	Empresa: Nit Empresa: Dirección Empresa:	Suplente 10: Cédula:

REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES DESIGNADOS MEDIANTE LA RESOLUCIÓN No. 1656 del 23/05/2022 PROFERIDA POR EL MINISTERIO DE TRABAJO Y AUTORIZADOS PARA EL EJERCICIO DEL CARGO POR ESTA SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR A PARTIR DEL 01/06/2022:

TRABAJADORES

PRINCIPAL		
RENGLÓN	TRABAJADOR	AFILIADO
PRIMER RENGLÓN	Principal 1: Fabián Oneiver Contreras Lemus Cédula: 79'952.012 de Bogotá	Empresa: Seguros Comerciales Bolivar S.A. Nit Empresa: 860002180 Dirección Empresa: Sin dato de Bogotá D.C.
SEGUNDO RENGLÓN	Principal 2: Jorge Adonai Espinoza Pérez Cédula: 19'233.530 de Bogotá	Empresa: FEDERACIÓN CGT SECCIONAL BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA Nit Empresa: NIT. 900530873 Dirección Empresa: No registra de
TERCER RENGLÓN	Principal 3: Alberto Alfredo Castillo Fandiño Cédula: 79'749.086 de Bogotá	Empresa: AjeColombia S.A. Nit Empresa: 830081407 Dirección Empresa: No registra de No registra
CUARTO RENGLÓN	Principal 4: María Doris González Cédula: 41'713.286 de Bogotá	Empresa: SUDRED INTEGRADA DE SERVICIO DE SALUD CENTRO ORIENTE E.S.E Nit Empresa: NIT. 900959051-7 Dirección Empresa: No registra de No registra
QUINTO RENGLÓN	Principal 5: Miguel Enrique Morantes Sabogal Cédula: 19'430.928 de Bogotá	Empresa: Instituto de Desarrollo Urbano - IDU Nit Empresa: 899999081 Dirección Empresa: No registra de No registra
SUPLENTE		
RENGLÓN	TRABAJADOR	AFILIADO

Carretera 89 No. 25 B - 44 Pisos 3, 4 y 7
 PBX: (57+1) 348 7900 Bogotá - Colombia
 Línea Gratuita Nacional: 018000 910 110 en Bogotá D.C.: 3487777
 www.csf.gov.co - email: csf@csf.gov.co

Identificador: tomr lmm4 zfy4 tu9 aYYZ K4wD tpE-
 La validez de este documento puede verificarse en: <https://igas.ssf.gov.co/SeccionElectronica>



PRIMER RENGLÓN	Suplente 1 ALBERTO LEÓN TORRES Cédula: 19.427.035 DE BOGOTÁ, de BOGOTÁ.	Empresa: DELTA SALUD SAS BIC Nit Empresa: NIT. 800214959. Dirección Empresa: Calle 116 No. 18-77 de BOGOTÁ
SEGUNDO RENGLÓN	Suplente 2 ADRIAN CORTES VARGAS Cédula: 79.182.723 DE SIBATE de SIBATE	Empresa: COORPORACIÓN DE ABASTOS DE BOGOTÁ SA CORABASTOS Nit Empresa: NIT. 860028093 Dirección Empresa: Diagonal 39 A Bis 14-52 de BOGOTÁ
TERCER RENGLÓN	Suplente 3 MARIO ALEXANDER SANCHEZ TORRES Cédula: 79.623.726 de BOGOTÁ	Empresa: BANCO GNB SUDAMERIS SA Nit Empresa: 860050750 Dirección Empresa: Calle 34 No. 24-08 de BOGOTÁ
CUARTO RENGLÓN	Suplente 4 Melva Rincón Suárez Cédula: 37310.464 de No registra	Empresa: Fondo Educativo Regional de Bogotá Nit Empresa: 899999458 Dirección Empresa: No registra de Bogotá, D.C
QUINTO RENGLÓN	Suplente 5 CLAUDIA PATRICIA SUAREZ SEGURA Cédula: 41.106.900 de ORITO	Empresa: FUNDACIÓN ABOOD SHAIQ EN REESTRUCTURACIÓN Nit Empresa: 860006656 Dirección Empresa: DIAGONAL 115 A No. 70C75 de BOGOTÁ
SEXTO RENGLÓN	Suplente 6: Cédula:	Empresa: Nit Empresa: Dirección Empresa:
SÉPTIMO RENGLÓN	Suplente 7: Cédula:	Empresa: Nit Empresa: Dirección Empresa:
OCTAVO RENGLÓN	Suplente 8: Cédula:	Empresa: Nit Empresa: Dirección Empresa:
NOVENO RENGLÓN	Suplente 9: Cédula:	Empresa: Nit Empresa: Dirección Empresa:
DÉCIMO RENGLÓN	Suplente 10: Cédula:	Empresa: Nit Empresa: Dirección Empresa:

CERTIFICA

REVISOR FISCAL

Identificador: 00001174 214 1UB 8YYZ KAwD IPE
 La validez de este documento puede verificarse en: <https://gtss.sst.gov.co/SedeElectronica>



PERIODO 2018 - 2022 Ó SU DESIGNACIÓN

REVISORES FISCALES	PERSONA JURIDICA	NOMBRES	CÉDULA DE CIUDADANÍA	TARJETA PROFESIONAL	RESOLUCIÓN MEDIANTE LA CUAL SE APROBÓ SU DESIGNACIÓN
PRINCIPAL	Ernst & Young Auditores S.A.S. NIT. 860.008.890-5	EDSON ROLANDO MARTINEZ SALGADO	80.180.605	130817-T	0378 20/06/2018
SUPLENTE	Baker Tilly Colombia LTDA. NIT. 800.249.449-5	Bernardo Rodriguez Laverde	80.353.347	35189-T	0378 20/06/2018

Carlos Andrés Esquiaqui Rangel

SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA Y LAS MEDIDAS ESPECIALES

SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR

Carrera 58 No. 25 B - 44 Pisos 3, 4 y 7
PBX: (57+1) 348 7500 Bogotá - Colombia
Línea Gratuita Nacional: 018000 910 110 en Bogotá D.C.: 3487777
www.asf.gov.co - email: asf@asf.gov.co

Identificador: 00m km4 zN4 Lf9 4YZ KAwD IpE=
La validez de este documento puede verificarse en: <https://giss.asf.gov.co/SedeElectronica>

Documento firmado digitalmente



CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

MARTHA CAROLINA PRIETO SERRATO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 52.497.569, actuando como Representante Legal de **PROKSOL S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número 01003458 del trece mil diecisiete (1317) de julio de dos mil cinco (2005) de la Notaria cuarenta y tres (43) de Bogotá, domiciliada en Cota identificada con el NIT. 900.035.722., todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE GERENTE**; (ii) **CARLOS ANDRES RODRÍGUEZ CORREDOR**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 71.758.846 expedida en Medellín, quien en el presente documento actúa en la calidad de apoderado del representante legal de **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, por el poder conferido por la escritura pública número 3255 del 15 de agosto de 2020 -Notaria 38 de Bogotá-, y en representación y a nombre de esta corporación de derecho privado que cumple funciones de seguridad social sin ánimo de lucro, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT 860.066.942-7; y legalmente constituida según consta en la Resolución número dos mil cuatrocientos nueve (2409) del treinta (30) de junio de mil novecientos setenta y ocho (1978) otorgada por el Ministerio del Trabajo y Seguridad Social, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia del Subsidio Familiar, el cual se adjunta, quien, en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR u Ordenante**, (iii) **AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R SAS.**; sociedad legalmente constituida por documento privado del 15 de abril de 2013, con domicilio principal en esta misma ciudad, identificada con **NIT 900.613.740-8**, y matrícula mercantil No.2315076 del 23 de abril de 2013, representada en este acto por **DANIEL ERNESTO RONDERO LÓPEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.881.493, obrando en calidad de Gerente y Representante Legal y estando debidamente facultado por su Junta Directiva para suscribir este documento y, consecuentemente, para obligar a su representada a los compromisos que se derivan de este convenio, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS**, y quienes de manera conjunta en adelante se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**; y por **LA FIDUCIARIA**:

JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, 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 PROYECTO NQS 67, 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:

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

1. **BENEFICIARIOS:** Son los mismos FIDEICOMITENTE GERENTE, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y el FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS DISEÑOS, quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**FIDEICOMISO****PROYECTO NQS 67**

con lo que se establece adelante, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los PROMITENTES COMPRADORES.

2. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la etapa preoperativa, tendrá la calidad de tal el FIDEICOMITENTE GERENTE, respecto de los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos en el Fondo Abierto Alianza por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO ("LOS ENCARGANTES"), tal como constará en las cartas de instrucciones que suscriban cada uno de dichos terceros. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato, dentro del plazo indicado para el efecto, la calidad de beneficiario de los mencionados recursos se consolidará en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE. Por el contrario, si las referidas CONDICIONES DE GIRO no se cumplen en los términos de este contrato, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos ENCARGANTES.
3. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, el FIDEICOMITENTE GERENTE y los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS PRIVADAS DEL PROYECTO, en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE promete construir y EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR promete vender una determinada UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA. Dichos terceros, una vez acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO para efectos del presente contrato, se denominarán PROMITENTES COMPRADORES.
4. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

5. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los ENCARGANTES, además de los recursos líquidos que aporte EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR provenientes de recursos propios autorizado por su órgano competente, con el fin de que el FIDEICOMITENTE GERENTE inicie y lleve el cabo período operativo hasta su terminación de la construcción, entrega y posventa de las Unidades Privadas del Proyecto. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR; salvo que EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR , instruya a la Fiduciaria para la entrega al FIDEICOMITENTE GERENTE de recursos líquidos de su aporte, con anterioridad al cumplimiento de dichas condiciones, caso en el cual solo se requerirá aprobación del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR.

6. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**.

7. **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS:** Es AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R SAS cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cero pinto cinco por ciento (0.5%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, correspondientes a la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respecto de la cual se vinculan, siempre y cuando hayan realizado la totalidad de sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

- 8. **FIDEICOMITENTE GERENTE:** Es PROKSOL S.A.S., cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cero punto cinco por ciento (0.5%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, correspondientes a la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respecto de la cual se vinculan, siempre y cuando hayan realizado la totalidad de sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.

- 9. **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR:** Es la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPESTAR, cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al noventa y cinco por ciento (95%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, correspondientes a la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respecto de la cual se vinculan, siempre y cuando hayan realizado la totalidad de sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.

- 10. **FIDEICOMITENTES:** Serán denominados así al FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS, al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, de manera conjunta.

Los FIDEICOMITENTES, con la suscripción del presente documento, delegan la facultad de impartir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR,

- 11. **CONSTRUCTOR:** Es el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble que conforma el FIDEICOMISO,





CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

desarrollará la construcción del PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor Responsable" y la calidad de "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO será del FIDEICOMIENTE COMERCIALIZADOR, según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE GERENTE las obligaciones de Constructor y del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR las de "Enajenador de Vivienda", bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.

12. **FIDUCIARIA O ALIANZA**: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

13. **INTERVENTOR**: Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, seleccionado por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y pagado con los recursos del FIDEICOMISO, hasta la concurrencia de los mismos, de acuerdo a la factibilidad y no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada de ninguno de LOS FIDEICOMITENTES ni tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación éstos, o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el FIDEICOMITENTE GERENTE, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la



CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO

Parágrafo. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR designado por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de ACTIVOS, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de ACTIVOS en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

14. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de cincuenta y ocho (58) apartamentos, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará "NQS 67", el cual se desarrollará en los inmuebles identificados con el folios de matrícula inmobiliaria número 50C- 310820 y 50C-1395871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
15. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán cincuenta y ocho (58) apartamentos, con sus respectivos espacios útiles, privados y comunales 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.
16. **FIDEICOMISO PARQUEO NQS:** Es el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO NQS, cuya vocera y administradora es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.S., el mencionado FIDEICOMISO es titular jurídico de los inmuebles sobre el cual se desarrollará el PROYECTO NQS 67
17. **INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

modificación integral del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PARQUEO NQS, cuya vocera será ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el cual estará integrado por los inmuebles identificados con el folios de matrícula inmobiliaria número 50C-310820 y 50C-1395871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, 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 FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67 al FIDEICOMISO PARQUEO NQS; (iii) La liquidación del FIDEICOMISO PARQUEO PROYECTO NQS 67, previa la transferencia de que trata el numeral anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo una vez EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO PARQUEO NQS solicite la modificación integral de que trata el numeral i) precedente y en todo caso dicha integración será requisito para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, de conformidad con el procedimiento que se establece en este documento. En ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES del FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67. El procedimiento de integración implica la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO NQS 67 al patrimonio autónomo FIDEICOMISO PARQUEO NQS y la liquidación del FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67, previa la transferencia indicada anteriormente.

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.

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**FIDEICOMISO****PROYECTO NQS 67****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 DE LAS PARTES:

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

Igualmente, los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan 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, Ley 365/97, Ley 793/02 y la Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo),). La Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por los

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

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

4.3. CAPACIDAD: los FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, 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 GERENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

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



t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

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

4.6. TRIBUTOS: los FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se 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: los FIDEICOMITENTES declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

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

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

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que ALIANZA, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor



CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregado a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

4.11. Los FIDEICOMITENTES declaran que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

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 GERENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**FIDEICOMISO****PROYECTO NQS 67**

GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte los FIDEICOMITENTES y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE GERENTE, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR efectúen la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. Los recursos del FIDEICOMISO, que hayan sido aportados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, y que sean de su propiedad podrán ser dispuestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, siempre y cuando exista autorización del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR en tal sentido.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE GERENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES, según las obligaciones establecidas en el presente contrato. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual LOS FIDEICOMITENTES desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. Así las cosas, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a los PROMITENTES COMPRADORES y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE GERENTE es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor Responsable" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO será EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, en quien recaen las responsabilidad de "Enajenador", según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE GERENTE y COMERCIALIZADOR las



t: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, respectivamente, 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 FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE y del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR

SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTONOMO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS por el presente acto transfieren real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de quinientos mil pesos m/cte (\$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 (i) los bienes y recursos que transfieran y entregue LOS FIDEICOMITENTES GERENTE Y COMERCIALIZADOR, (ii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO al Fondo Abierto Alianza, bajo las respectivas cartas de instrucciones y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA durante el PERIODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el



CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

PERIODO PREOPERATIVO o de los PROMITENTES COMPRADORES durante el PERIODO OPERATIVO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente, el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye se verá incrementado con el bien inmueble en el cual se desarrollará el proyecto. La transferencia de dicho inmueble al FIDEICOMISO, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.

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

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

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**FIDEICOMISO****PROYECTO NQS 67**

autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE 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 los FIDEICOMITENTES, 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. Los FIDEICOMITENTES se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas los FIDEICOMITENTES dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que los FIDEICOMITENTES han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE 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 GERENTE el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación constará expresamente en el texto del documento por el que se llegue a transferir los bienes fideicomitidos.

NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

constituye, el FIDEICOMITENTE GERENTE conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al 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 GERENTE, 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

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

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

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.



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

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

10.1. PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE. Este periodo comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS de los diseños y del FIDEICOMITENTE GERENTE de los 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 GERENTE adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Las CONDICIONES DE GIRO, se entenderán acreditadas cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE:

1. Entregué a ALIANZA 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 sesenta por ciento (60%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO, esto es el equivalente a 35 unidades inmobiliarias suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soporte de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por LOS FIDEICOMITENTES, quienes declaran que se comprometen a la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, las unidades inmobiliarias que cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES reserven para sí, salvo que concurren como PROMITENTES COMPRADORES de tales unidades, en cuyo caso deberán aportar los recursos propios y necesarios para atender dicha



CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

vinculación

- 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 designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
- 5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR
- 6. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará mediante la entrega a ALIANZA por parte del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR del extracto del acta del Consejo Directivo de la Caja de Compensación Compensar en la cual se autoriza el desarrollo del proyecto y certifique la disponibilidad de los recursos por parte del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo a la factibilidad del mismo.
- 7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.
- 8. 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.
- 9. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones. La presente condición podrá ser cumplida de la



CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

siguiente manera: (i) Que el inmueble en los cual se va a desarrollar el PROYECTO se transfiera al FIDEICOMISO, con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones; o ii) la INTEGRACIÓN del presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO PARQUEO NQS de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto.

10. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.
11. La entrega de un estudio de títulos sobre del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.
12. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos encargantes, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

El término de duración del periodo pre-operativo es de veinticuatro (24) meses. Dichos términos será prorrogado por una vez, de manera automática, por un término de doce (12) meses. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciaros de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante 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.

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

PARÁGRAFO PRIMERO. En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO

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 PROMITENTES COMPRADORES de los FIDEICOMITENTES, a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE 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

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los giros que ordene el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE con destinado al proyecto, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR, o con la salvedad de entrega de COMPENSAR, en los términos definidos en el numeral quinto de la cláusula primera y en el numeral 4 de la cláusula quinta del presente Contrato.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE GERENTE, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

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

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

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

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

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

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de 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 dispuesto para el periodo operativo es de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO. Este término podrá ser prorrogado por una vez, de manera automática, por un término igual al inicial (Estas fechas deberán indicarse en las PROMESAS DE COMPRAVENTA)

En las PROMESAS DE COMPRAVENTA deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO, y no al FIDEICOMITENTE GERENTE ni al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO.

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:



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de "Constructor" salvo las obligaciones de "Enajenador de Vivienda" las cuales estarán en cabeza del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
2. Contratar con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta la concurrencia de los mismos, de acuerdo a la factibilidad del PROYECTO, el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
3. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta la concurrencia de los mismos, de acuerdo a la factibilidad del PROYECTO la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
4. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta la concurrencia de los mismos, de acuerdo a la factibilidad del PROYECTO, la persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
5. 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, así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.
6. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros





CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.

7. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos, pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE GERENTE y como beneficiario al FIDEICOMISO.
8. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
9. 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 FIDEICOMITENTE GERENTE
10. 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, cuando sea del caso.
11. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los PROMITENTES COMPRADORES, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá 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 PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier



CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**FIDEICOMISO****PROYECTO NQS 67**

tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.

12. 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.
13. 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 GERENTE se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE GERENTE 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.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES 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.
16. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE y su Revisor Fiscal.

17. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los PROMITENTES COMPRADORES.
18. Seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula Decima del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.
19. Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co).

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

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

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

contraseñas.

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO

PREOPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE, durante el PERIODO PREOPERATIVO se obliga a:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. 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.

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO:

Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE, durante el PERIODO OPERATIVO se obliga a:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. 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 PROMITENTES COMPRADORES que se lo





CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

solliciten.

3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO.
5. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los PROMITENTES COMPRADORES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
6. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
7. 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.
8. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
9. 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.
10. Establecer junto con el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR un procedimiento





t (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

para la realización de las reformas que cada uno de LOS PROMITENTES COMPRADORES 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.

11.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR:

- 1. Cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 del 2016.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los BENEFICIARIOS y PROMITENTE COMPRADOR vinculados al PROYECTO, con el propósito que ALIANZA efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 5. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en el PERIODO PREOPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO. (iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES según corresponda.

6. 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 PROMESAS DE COMPRAVENTA
7. Establecer junto con el FIDEICOMITENTE GERENTE un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS PROMITENTES COMPRADORES 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.
8. Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE a los PROMITENTES COMPRADORES en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
9. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR deberá remitir a ALIANZA por cada unidad

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**FIDEICOMISO****PROYECTO NQS 67**

inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.

DECIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS DISEÑOS:

1. Realizar, entregar y garantizar el diseño arquitectónico del proyecto NQS 67, regido por las normas urbanísticas aplicables al PROYECTO y a los inmuebles.

DECIMA TERCERA. 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 algunos de LOS FIDEICOMITENTES no deban o 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, amplie o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

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 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. 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 FIDEICOMITENTE GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
6. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
8. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitado.
9. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los pagos que instruya EL FIDEICOMITENTE



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de los FIDEICOMITENTES:

- a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
- b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para el desarrollo del PROYECTO.
- c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.

10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, 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 PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente.

11. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.

12. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registradas en el Fideicomiso, una vez se



CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67

haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliarias a favor del PROMITENTE COMPRADOR, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del PROMITENTE COMPRADOR a partir de la suscripción del instrumento público.

13. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE GERENTE instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE GERENTE a al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.

DÉCIMA CUARTA. 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 GERENTE y FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR 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 FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por los FIDEICOMITENTES de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE GERENTE 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 GERENTE. En consecuencia, el

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

incumplimiento por parte de alguno de LOS FIDEICOMITENTES de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE GERENTE 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, BENEFICIARIOS y PROMITENTES COMPRADORES, 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.
5. Pedir instrucciones a LOS FIDEICOMITENTES y cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los FIDEICOMITENTES sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. 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.
7. Informar a LOS FIDEICOMITENTES las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.

8. 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 de los FIDEICOMITENTES en la página web www.alianza.com.co.
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. 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.
11. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al proyecto en la etapa preoperativa y en general por los PROMITENTES COMPRADORES, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, ALIANZA procederá a registrar a informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
12. Presentar a LOS FIDEICOMITENTES informe del Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES, semanalmente en un archivo de Excel.
13. Presentar al FIDEICOMITENTE 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.
14. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES un extracto de sus aportes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
15. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando

16. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

DECIMA QUINTA. 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 FIDEICOMITENTE GERENTE.

DECIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE 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, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los PROMITENTES COMPRADORES, a ALIANZA y a terceros.
2. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

que deban incrementar el FIDEICOMISO.

3. Como titular de las licencias urbanísticas que se requieren para el desarrollo del PROYECTO, es responsable de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010 y 1203 de 2017 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia mantendrá 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, , construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente, el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto. Las mismas obligaciones tendrá el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR frente a las reclamaciones judiciales, administrativos o de otro índole respecto de promoción, comercialización del PROYECTO.
4. Con ocasión de la obtención de las licencias de construcción necesarias para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todas y cada una de las obligaciones enmarcadas en el 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como todas aquellas normas que lo modifique o adicionen, incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
5. 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

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.

6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
7. Designar para el cumplimiento de las condiciones de giro y durante todo el desarrollo del PROYECTO el INTERVENTOR en los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato.
8. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
9. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
10. 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 PROMITENTES COMPRADORES.
11. Asumir el pago de los impuestos territoriales a que haya lugar con ocasión de la Ley 1430 de 2010 (Artículo 54).
12. 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. Obligación que se extiende a los demás FIDEICOMITENTES.

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

13. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio. Obligación que se extiende a los demás FIDEICOMITENTES.
14. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
15. 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 SEPTIMA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

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

DÉCIMA OCTAVA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del





t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-89
Bogotá D.C., Colombia

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

presente contrato el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE con un porcentaje de participación del 0,5%, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR con un porcentaje de participación del 99% y el FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS DISEÑOS con un porcentaje de participación del 0,5%.

El FIDEICOMISO reconocerá y pagará a los FIDEICOMITENTES los siguientes beneficios especiales por su gestión:

- Compensar: 5.33% sobre las ventas proyectadas en el modelo de negocio aprobado, por gestión comercial y estructuración, incluye la gestión de ventas y promoción.
- Proksol: 5.33% sobre las ventas proyectadas en el modelo de negocios aprobado, por la gestión de gerencia, construcción y estructuración.
- AE: 2.33 % sobre las ventas proyectadas en el modelo de negocios aprobado, por aporte de los diseños y por la gestión de arquitectura.

Los beneficios establecidos en el presente contrato serán girados con cargo a los recursos del patrimonio autónomo hasta la concurrencia de los mismos, previa solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE y FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, conforme a lo establecido en el presente contrato siempre y cuando: (i) el flujo de caja lo permita y no se afecta bajo ninguna circunstancia la continuidad y desarrollo del PROYECTO, (ii) dicho beneficio se encuentre establecido en la factibilidad y planeación financiera del PROYECTO, y (iii) exista previo visto bueno del INTERVENTOR

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

Los FIDEICOMITENTES podrán 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 PROMITENTES COMPRADORES, 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 NOVENA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, y se obliguen en virtud de esta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, mediante la

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67

transferencia de las mismas a título de compraventa por parte de **ALIANZA**.

19.1. DERECHOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los PROMITENTES COMPRADORES, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.
3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el PROMITENTE COMPRADOR en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.
4. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente contrato.
5. En caso de existir alguna queja o reclamación el PROMITENTE COMPRADOR podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

Web: www.ustarizabogados.com.

19.2. OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES:

1. Durante el PERIODO PREOPERATIVO, realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo la respectiva carta de instrucciones, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
2. Durante el PERIODO OPERATIVO, realizar los pagos a los que se obliga bajo la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
3. Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.
4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para la cesión de los derechos derivados de la PROMESA DE COMPRAVENTA o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.
5. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES 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 DEL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

pública de transferencia a título de compraventa y a realizar el pago del precio de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO. La calidad de PROMETIENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los recursos entregados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en la ETAPA PREOPERATIVA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del PROMETIENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL FIDEICOMITENTE GERENTE en un cincuenta por ciento (50%) y para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR en un cincuenta por ciento (50%), después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, de haber pagado el beneficio económico al FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMETIENTES COMPRADORES.

VIGÉSIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los términos y condiciones bajo los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR celebran las PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE 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 de los FIDEICOMITENTES o los PROMITENTES COMPRADORES.

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

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

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

1. Una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes 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:
 - 2.1. 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.
3. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** se cobrará una comisión correspondiente al cero punto veintiocho por ciento (0,28%) sobre el valor de las ventas del **PROYECTO** pagada en cuotas mensuales iguales durante la fase operativa. En los siguientes eventos, **ALIANZA** tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - 3.1. Una suma de **SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000.00)** por cada tarjeta adicional a las unidades del **PROYECTO**.
 - 3.2. 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 un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
 - 3.3. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
 - 3.4. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual **ALIANZA** cede su posición contractual de **FIDUCIARIA**, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

de la FIDUCIARIA equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

- 3.5. 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 FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEXTO: El FIDEICOMITENTE GERENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturacion@proksol.com

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**FIDEICOMISO****PROYECTO NQS 67**

y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

VIGESIMA TERCERA. 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 de los FIDEICOMITENTES, quienes desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

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

1. La comisión fiduciaria.
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

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

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 GERENTE.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de los FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera 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 GERENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

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

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

PARAGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por los FIDEICOMITENTES, quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a los FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles.

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

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, los FIDEICOMITENTES firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que los FIDEICOMITENTES incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

VIGESIMA CUARTA. 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 QUINTA. 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

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

Código de Comercio.

2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los PROMITENTES COMPRADORES en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES 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 de los FIDEICOMITENTES, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento los FIDEICOMITENTES deberán pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
6. Por encontrarse los FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

VIGÉSIMA SEXTA. 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, a los FIDEICOMITENTES 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

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito 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 SEPTIMA. 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 a los FIDEICOMITENTE o a quien estos designen 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 PROMITENTES

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

COMPRADORES 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 PROMITENTES COMPRADORES. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

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

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, estos se obligan 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 OCTAVA: INTERVENTORIA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, 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 y la Ley 1796 de 2016.

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



CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

FIDEICOMITENTE GERENTE
PROKSOL SAS:
Atn. FRANCISCO JAVIER PLATA MUÑOZ
Dirección: Autopista Medellín
Km 2.5 Vte Parcelas
Email: avelandia@proksol.com

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR
CCF COMPENSAR:
Atn. CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ
Dirección: AVENIDA 68 No. 49- A 47 Bogotá
Email: vivcarodriguez@compensar.com

FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS DISEÑOS
AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R SAS
Atn. DANIEL ERNESTO RONDEROS LOPEZ
Dirección: Carrera 3 A No. 60 A – 18 Unidad 201
Email: Danielronderos@ae-proyectos.com

La FIDUCIARIA

Atención: Dr. Francisco José Schwitzer Sabogal
Dirección: Cra 15 No. 82-99 Bogotá
Teléfono: 6016447700
e-mail: fschwitzer@alianza.com.co

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE GERENTE, del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, 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 expresa y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos





CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

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 GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o 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 de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

TRIGESIMA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNIÓN S.A.: LOS





t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

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

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

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

- A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de



CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Los FIDEICOMITENTES eximen a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la **FIDUCIARIA**.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

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

CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

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

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

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

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





CON-15647

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO
PROYECTO NQS 67**

TRIGÉSIMA TERCERA. - MODIFICACIONES: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIA DEL PROYECTO en más de un diez (10%), CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

Para constancia, LAS PARTES suscriben este documento por medio virtual y acuerdan que la fecha de firmas de este contrato es el 04 de noviembre de 2021; así:

Por:
EL FIDEICOMITENTE GERENTE
PROKSOL SAS. -NIT 900.035.722-5

Martha Carolina Prieto Serrato

Martha Carolina Prieto Serrato (3 Nov. 2021 15:09 CD T)

MARTHA CAROLINA PRIETO SERRATO
Gerente – Representante Legal

Por
FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR/ ORDENANTE
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR - NIT 860.066.942-7

Carlos

CARLOS ANDRÉS RODRIGUEZ CORREDOR
Apoderado del representante legal

Carlos Rodríguez Corredor





t: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CON-15647

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO

PROYECTO NQS 67

Por
FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS DISEÑOS
AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R SAS - NIT 900.613.740-8

DANIEL ERNESTO RONDEROS LOPEZ
Representante legal

Por
LA FIDUCIARIA
ALIANZA FIDUCIARIA SA

JUAN CARLOS CASTILLA

JUAN CARLOS CASTILLA (6 Nov. 2021 09:29 CDT)

JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ
Suplente del Presidente – Representante Legal





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

MARTHA CAROLINA PRIETO SERRATO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 52.497.569, actuando como Suplente del Presidente, por tanto en representación legal de **PROKSOL S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número 01003458 del trece mil diecisiete (1317) de julio de dos mil cinco (2005) de la Notaria cuarenta y tres (43) de Bogotá, domiciliada en Cota identificada con el NIT. 900.035.722., todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE GERENTE**; (ii) **CARLOS ANDRES RODRÍGUEZ CORREDOR**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 71.758.846 expedida en Medellín, quien en el presente documento actúa en la calidad de apoderado del representante legal de **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, por el poder conferido por la escritura pública número 3255 del 15 de agosto de 2020 -Notaría 38 de Bogotá-, y en representación y a nombre de esta corporación de derecho privado que cumple funciones de seguridad social sin ánimo de lucro, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT 860.066.942-7; y legalmente constituida según consta en la Resolución número dos mil cuatrocientos nueve (2409) del treinta (30) de junio de mil novecientos setenta y ocho (1978) otorgada por el Ministerio del Trabajo y Seguridad Social, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia del Subsidio Familiar, el cual se adjunta, quien, en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR u Ordenante**, (iii) **AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R SAS.**; sociedad legalmente constituida por documento privado del 15 de abril de 2013, con domicilio principal en esta misma ciudad, identificada con **NIT 900.613.740-8**, y matrícula mercantil No.2315076 del 23 de abril de 2013, representada en este acto por **DANIEL ERNESTO RONDERO LÓPEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.881.493, obrando en calidad de Gerente y Representante Legal y estando debidamente facultado por su Junta Directiva para suscribir este documento y, consecencialmente, para obligar a su representada a los compromisos que se derivan de este convenio, todo lo cual





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS**, y quienes de manera conjunta en adelante se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**; y

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente Presidente y por tanto Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que se ha venido denominando **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**,

Los cuales, en su calidad de **PARTES**, manifestaron que celebran la presente **MODIFICACIÓN INTEGRAL** al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** denominado **FIDEICOMISO PARQUEO NQS**, y la terminación y liquidación del **FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen a continuación y previa mención de los siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante la escritura pública número mil ciento ochenta y siete (1187) de fecha cuatro (4) de agosto de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Círculo Notarial de Bogotá, se suscribió entre **CAÑÓN DUQUE S.A.S.**, **HERNANDO FONSECA BAUTISTA**, **LUCILA BAUTISTA DE FONSECA**, **ESPERANZA FONSECA BAUTISTA**, en calidad de **FIDEICOMITENTES A**, **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR** y **PROKSOL S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES B** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
 ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

de FIDUCIARIO un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO PARQUEO NQS, el cual se encuentra integrado por el inmueble identificado con matrícula inmobiliarias 50C-310820 y 50C-1395871 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, cuyo objeto consiste en que ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del patrimonio autónomo mantenga la titularidad Jurídica de los referidos bienes conforme las instrucciones que para tal efecto impartieran los FIDEICOMITENTES.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha cuatro (4) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), se suscribió entre PROKSOL S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR en calidad de FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR / ORDENANTE y AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIO, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que dio origen al FIDEICOMISO PROYECTO NQS, en el cual se dejó previsto que dicho patrimonio autónomo podría integrarse con el FIDEICOMISO.

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha diez (10) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), se modificó el contrato constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO NQS, con la finalidad de implementar el uso de datáfonos para el recaudo de los recursos de los ENCARGANTES.

CUARTA: Que en la actualidad, los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO son CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR y PROKSOL S.A.S.

QUINTA: Que es voluntad de las PARTES, modificar integralmente el CONTRATO DE FIDUCIA, con la finalidad adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, con el fin de que a través del FIDEICOMISO, PROKSOL S.A.S. como FIDEICOMITENTE GERENTE, CAJA DE

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR / ORDENANTE y AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R S.A.S. como FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS continúen el desarrollo de PROYECTO que han iniciado a través del FIDEICOMISO PROYECTO NQS, en los mismos términos y condiciones establecidos en el contrato constitutivo de dicho vehículo fiduciario, llevando a cabo así: (ii) la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67 al FIDEICOMISO, (iii) la liquidación del FIDEICOMISO PROYECTO NQS, previa la transferencia de que trata el numeral (ii) anterior.

SEXTA: Que en la actualidad, los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO PROYECTO NQS son PROKSOL S.A.S., CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR y AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R S.A.S.

SEPTIMA: Teniendo en cuenta lo anterior, las partes proceden a modificar el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO PARQUEO NQS (PRIMERA PARTE) y a terminar y liquidar el FIDEICOMISO PROYECTO NQS (SEGUNDA PARTE), en los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA PARTE

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO
DEL FIDEICOMISO PARQUEO NQS**

Las partes acuerdan que en adelante el FIDEICOMISO PARQUEO NQS se registrará única y exclusivamente por las siguientes:

CLAUSULAS



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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

1. **BENEFICIARIOS:** Son los mismos FIDEICOMITENTE GERENTE, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y el FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS DISEÑOS, quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los PROMITENTES COMPRADORES.

2. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la etapa preoperativa, tendrá la calidad de tal el FIDEICOMITENTE GERENTE, respecto de los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos en el Fondo Abierto Alianza por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO ("LOS ENCARGANTES"), tal como constará en las cartas de instrucciones que suscriban cada uno de dichos terceros. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato, dentro del plazo indicado para el efecto, la calidad de beneficiario de los mencionados recursos se consolidará en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE. Por el contrario, si las referidas CONDICIONES DE GIRO no se cumplen en los términos de este contrato, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos ENCARGANTES.

3. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, el FIDEICOMITENTE GERENTE y los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS PRIVADAS DEL PROYECTO, en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE promete construir y EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR promete vender una determinada UNIDAD INMOBILIARIA PRIVADA DEL PROYECTO, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA. Dichos terceros, una vez acreditado el





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** para efectos del presente contrato, se denominarán **PROMITENTES COMPRADORES**.

4. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.
5. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los ENCARGANTES, además de los recursos líquidos que aporte EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR provenientes de recursos propios autorizado por su órgano competente, con el fin de que el FIDEICOMITENTE GERENTE inicie y lleve el cabo periodo operativo hasta su terminación de la construcción, entrega y posventa de las Unidades Privadas del Proyecto. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR; salvo que EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR instruya a la Fiduciaria para la entrega al FIDEICOMITENTE GERENTE de recursos líquidos de su aporte, con anterioridad al cumplimiento de dichas condiciones, caso en el cual solo se requerirá aprobación del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR.
6. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**.
7. **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS:** Es AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R SAS cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cero





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

pinto cinco por ciento (0.5%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, correspondientes a la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respecto de la cual se vinculan, siempre y cuando hayan realizado la totalidad de sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.

- 8. **FIDEICOMITENTE GERENTE:** Es PROKSOL S.A.S., cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cero punto cinco por ciento (0.5%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, correspondientes a la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respecto de la cual se vinculan, siempre y cuando hayan realizado la totalidad de sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.

- 9. **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR:** Es la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPESAR, cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al noventa y nueve por ciento (99%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, correspondientes a la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respecto de la cual se vinculan, siempre y cuando hayan realizado la totalidad de sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.

- 10. **FIDEICOMITENTES:** Serán denominados así al FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS, al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, de manera conjunta.

Los FIDEICOMITENTES, con la suscripción del presente documento, delegan la



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

facultad de impartir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR,

11. **CONSTRUCTOR:** Es el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble que conforma el FIDEICOMISO, desarrollará la construcción del PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor Responsable" y la calidad de "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO será del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE GERENTE las obligaciones de Constructor y del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR las de "Enajenador de Vivienda", bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.

12. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

13. **INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, seleccionado por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y pagado con los recursos del FIDEICOMISO, hasta la concurrencia de los mismos, de acuerdo a la factibilidad y no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada de ninguno de LOS FIDEICOMITENTES ni tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación éstos, o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el FIDEICOMITENTE GERENTE, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades,

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO

Parágrafo. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR designado por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de ACTIVOS, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de ACTIVOS en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

14. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de cincuenta y ocho (58) apartamentos, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará "NQS 67", el cual se desarrollará en los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C- 310820 y 50C-1395871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
15. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán cincuenta y ocho (58) apartamentos, con sus respectivos espacios útiles, privados y comunales 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.
16. **FIDEICOMISO PARQUEO NQS:** Es el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO NQS, cuya vocera y administradora es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.S., el mencionado FIDEICOMISO es titular jurídico de los inmuebles sobre el cual se desarrollará el PROYECTO NQS 67

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

17. **INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La modificación integral del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PARQUEO NQS, cuya vocera será ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el cual estará integrado por los inmuebles identificados con el folios de matrícula inmobiliaria número 50C-310820 y 50C-1395871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, 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 FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67 al FIDEICOMISO PARQUEO NQS; (iii) La liquidación del FIDEICOMISO PARQUEO NQS, previa la transferencia de que trata el numeral anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo una vez EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO PARQUEO NQS solicite la modificación integral de que trata el numeral i) precedente y en todo caso dicha integración será requisito para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, de conformidad con el procedimiento que se establece en este documento. En ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES del FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67. El procedimiento de integración implica la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO NQS 67 al patrimonio autónomo FIDEICOMISO PARQUEO NQS y la liquidación del FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67, previa la transferencia indicada anteriormente.

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.

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
 ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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 DE LAS PARTES:

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

Igualmente, los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan 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, Ley 365/97, Ley 793/02 y la Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo),). La Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por los

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

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

4.3. CAPACIDAD: los FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, 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 GERENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: los FIDEICOMITENTES declaran que no han sido notificado 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: los FIDEICOMITENTES 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 ha ocurrido, ni continúa



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: los FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se 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: los FIDEICOMITENTES declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

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

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

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



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregado a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

4.11. Los FIDEICOMITENTES declaran que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

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 GERENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

aporte los FIDEICOMITENTES y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE GERENTE, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciaros en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR efectúen la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. Los recursos del FIDEICOMISO, que hayan sido aportados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, y que sean de su propiedad podrán ser dispuestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, siempre y cuando exista autorización del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR en tal sentido.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE GERENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES, según las obligaciones establecidas en el presente contrato. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual LOS FIDEICOMITENTES desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. Así las cosas, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a los PROMITENTES COMPRADORES y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE GERENTE es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor Responsable" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO será EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, en quien recaen las responsabilidades de "Enajenador", según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE GERENTE y COMERCIALIZADOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, respectivamente, 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 FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad,

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
 ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE y del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR.

SIXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTONOMO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS por el presente acto transfieren real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de quinientos mil pesos m/cte (\$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 (i) los bienes y recursos que transfieran y entregue LOS FIDEICOMITENTES GERENTE Y COMERCIALIZADOR, (ii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO al Fondo Abierto Alianza, bajo las respectivas cartas de instrucciones y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA durante el PERIODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO o de los PROMITENTES COMPRADORES durante el PERIODO OPERATIVO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente, el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye se verá incrementado con el bien inmueble en el cual se desarrollará el proyecto. La transferencia de dicho inmueble al FIDEICOMISO, debidamente inscrita en el folio de

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.

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

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

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 PROYECTO NQS 67, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE 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 los FIDEICOMITENTES, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
 ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE 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 GERENTE el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación constará expresamente en el texto del documento por el que se llegue a transferir los bienes fideicomitidos.

NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el FIDEICOMITENTE GERENTE conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al 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 GERENTE, 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

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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 levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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: i) preoperativo; y ii) operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

10.1. PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE. Este periodo comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS de los diseños y del FIDEICOMITENTE GERENTE de los 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



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

GERENTE adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Las CONDICIONES DE GIRO, se entenderán acreditadas cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE:

1. Entregué a ALIANZA 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 sesenta por ciento (60%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO; esto es el equivalente a 35 unidades inmobiliarias suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soporte de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por LOS FIDEICOMITENTES, quienes declaran que se comprometen a la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, las unidades inmobiliarias que cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES reserven para sí, salvo que concurren como PROMITENTES COMPRADORES de tales unidades, en cuyo caso deberán aportar los recursos propios y necesarios para atender dicha vinculación
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 designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR
6. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará mediante la entrega a ALIANZA por parte del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR del extracto del acta del Consejo Directivo de la Caja de Compensación Compensar en la cual se autoriza el desarrollo del proyecto y certifique

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
 ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

la disponibilidad de los recursos por parte del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo a la factibilidad del mismo.

7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.
8. 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.
9. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones. La presente condición podrá ser cumplida de la siguiente manera: (i) Que el inmueble en los cual se va a desarrollar el PROYECTO se transfiera al FIDEICOMISO, con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones; o ii) la INTEGRACIÓN del presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO PARQUEO NQS de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto.
10. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.
11. La entrega de un estudio de títulos sobre del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.

12. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos encargantes, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

El término de duración del periodo pre-operativo es de veinticuatro (24) meses. Dichos términos será prorrogado por una vez, de manera automática, por un término de doce (12) meses. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a 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 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.

PARÁGRAFO PRIMERO. En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO.

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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 PROMITENTES COMPRADORES de los FIDEICOMITENTES, a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA.

A partir de la iniciación de este periodo, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE 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. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los giros que ordene el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE con destinado al proyecto, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR, o con la salvedad de entrega de COMPENSAR, en los términos definidos en el numeral quinto de la cláusula primera y en el numeral 4 de la cláusula quinta del presente Contrato,

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE GERENTE, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR con visto bueno del INTERVENTOR, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el FIDEICOMISO: La FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de recursos en el FIDEICOMISO para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
 ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para su respectiva corrección.

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de 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 dispuesto para el periodo operativo es de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO. Este término podrá ser prorrogado por una vez, de manera automática, por un término igual al inicial (Estas fechas deberán indicarse en las PROMESAS DE COMPRAVENTA)

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

En las PROMESAS DE COMPRAVENTA deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO, y no al FIDEICOMITENTE GERENTE ni al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.

PARÁGRAFO QUINTO En virtud de la vigilancia de los recursos que debe realizar COMPENSAR la FIDUCIARIA deberá verificar que todas las solicitudes de giro radicadas cumplan con la siguiente condición; los costos directos deberán estar firmadas por el INTERVENTOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE, así mismo, las solicitudes de giro para los costos indirectos deberán estar firmadas por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO. 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. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de "Constructor" salvo las obligaciones de "Enajenador de Vivienda" las cuales

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

estarán en cabeza del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.

2. Contratar con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta la concurrencia de los mismos, de acuerdo a la factibilidad del PROYECTO, el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
3. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta la concurrencia de los mismos, de acuerdo a la factibilidad del PROYECTO la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
4. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta la concurrencia de los mismos, de acuerdo a la factibilidad del PROYECTO, la persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
5. 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, así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
6. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
7. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos, pero sin limitarse a los

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE GERENTE y como beneficiario al FIDEICOMISO.

8. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
9. 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 FIDEICOMITENTE GERENTE
10. 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, cuando sea del caso.
11. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los PROMITENTES COMPRADORES, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá 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 PROMITENTES COMPRADORES, 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.
12. 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.
13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE GERENTE 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.

14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES 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.
16. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE y su Revisor Fiscal.
17. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los PROMITENTES COMPRADORES.
18. Seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

Decima del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.

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

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

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

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE, durante el PERIODO PREOPERATIVO se obliga a:





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. 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.

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO:

Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE, durante el PERIODO OPERATIVO se obliga a:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrato y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO.

5. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los PROMITENTES COMPRADORES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
6. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
7. 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.
8. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
9. 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.
10. Establecer junto con el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS PROMITENTES COMPRADORES 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.

11.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR:



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

1. Cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 del 2016.
2. 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.
3. 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.
4. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los BENEFICIARIOS y PROMITENTE COMPRADOR vinculados al PROYECTO, con el propósito que ALIANZA efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en el PERIODO PREOPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO.

(iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES según corresponda.

6. 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 PROMESAS DE COMPRAVENTA
7. Establecer junto con el FIDEICOMITENTE GERENTE un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS PROMITENTES COMPRADORES 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.
8. Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE a los PROMITENTES COMPRADORES en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
9. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.

DECIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS DISEÑOS:

1. Realizar, entregar y garantizar el diseño arquitectónico del proyecto NQS 67, regido por las normas legales urbanísticas aplicables al PROYECTO y a los inmuebles.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

DECIMA TERCERA. 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 algunos de LOS FIDEICOMITENTES no deban o 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 PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.
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 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.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

5. 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 FIDEICOMITENTE GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
6. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
8. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitado.
9. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los pagos que instruya EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de los FIDEICOMITENTES:
 - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
 - b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para el desarrollo del PROYECTO.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.
10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
 ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

suscritos por ellos, así como en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente.

11. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.
12. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registradas en el Fideicomiso, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliarias a favor del PROMITENTE COMPRADOR, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del PROMITENTE COMPRADOR a partir de la suscripción del instrumento público.
13. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE GERENTE instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE GERENTE a al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.

DÉCIMA CUARTA. 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 GERENTE y FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR 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 FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por los FIDEICOMITENTES de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE GERENTE 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 GERENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte de alguno de LOS FIDEICOMITENTES de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE GERENTE 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, BENEFICIARIOS y PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

5. Pedir instrucciones a LOS FIDEICOMITENTES y cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los FIDEICOMITENTES sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. 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.
7. Informar a LOS FIDEICOMITENTES las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. 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 de los FIDEICOMITENTES en la página web www.allianza.com.co.
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. 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.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

11. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al proyecto en la etapa preoperativa y en general por los PROMITENTES COMPRADORES, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, ALIANZA procederá a registrar a informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
12. Presentar a LOS FIDEICOMITENTES informe del Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES, semanalmente en un archivo de Excel.
13. Presentar al FIDEICOMITENTE 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.
14. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES un extracto de sus aportes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
15. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
16. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley.

DECIMA QUINTA. 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



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.

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

DECIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE 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 gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los PROMITENTES COMPRADORES, a ALIANZA y a terceros.
2. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
3. Como titular de las licencias urbanísticas que se requieren para el desarrollo del PROYECTO, es responsable de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010 y 1203 de 2017 y demás normas que las modifiquen, adicione o sustituyan, como consecuencia mantendrá 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, 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 GERENTE se



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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. Las mismas obligaciones tendrá el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR frente a las reclamaciones judiciales, administrativos o de otro índole respecto de promoción, comercialización del PROYECTO.

4. Con ocasión de la obtención de las licencias de construcción necesarias para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todas y cada una de las obligaciones enmarcadas en el 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como todas aquellas normas que lo modifique o adicione, incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
5. 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 GERENTE.
6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
7. Designar para el cumplimiento de las condiciones de giro y durante todo el desarrollo del PROYECTO el INTERVENTOR en los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato.
8. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
9. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
10. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos,



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los PROMITENTES COMPRADORES.

11. Asumir el pago de los impuestos territoriales a que haya lugar con ocasión de la Ley 1430 de 2010 (Artículo 54).
12. 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. Obligación que se extiende a los demás FIDEICOMITENTES.
13. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio. Obligación que se extiende a los demás FIDEICOMITENTES.
14. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.

15. 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 SEPTIMA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

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

DÉCIMA OCTAVA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del presente contrato el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE con un porcentaje de participación del 0,5%, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR con un porcentaje de participación del 99% y el FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS DISEÑOS, con un porcentaje de participación del 0,5%.

El FIDEICOMISO reconocerá y pagará a los FIDEICOMITENTES los siguientes beneficios especiales por su gestión:

- Compensar: 5.33% sobre las ventas proyectadas en el modelo de negocio aprobado, por gestión comercial y estructuración, incluye la gestión de ventas y promoción.
- Prokso: 5.33% sobre las ventas proyectadas en el modelo de negocios aprobado, por

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
 ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

- la gestión de gerencia, construcción y estructuración.
- AE: 2.33 % sobre las ventas proyectadas en el modelo de negocios aprobado, por aporte de los diseños y por la gestión de arquitectura.

Los beneficios establecidos en el presente contrato serán girados con cargo a los recursos del patrimonio autónomo hasta la concurrencia de los mismos, previa solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE y FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, conforme a lo establecido en el presente contrato siempre y cuando: (i) el flujo de caja lo permita y no se afecta bajo ninguna circunstancia la continuidad y desarrollo del PROYECTO, (ii) dicho beneficio se encuentre establecido en la factibilidad y planeación financiera del PROYECTO, y (iii) exista previo visto bueno del INTERVENTOR

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

Los FIDEICOMITENTES podrán 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

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

PROMITENTES COMPRADORES, 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 NOVENA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, y se obliguen en virtud de esta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de compraventa por parte de **ALIANZA**.

19.1. **DERECHOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES:** Además de otros establecidos en el presente contrato, los PROMITENTES COMPRADORES, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.
3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
 ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el PROMITENTE COMPRADOR en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.

4. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente contrato.

5. En caso de existir alguna queja o reclamación el PROMITENTE COMPRADOR podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaallanzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.

19.2. OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES:

1. Durante el PERIODO PREOPERATIVO, realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo la respectiva carta de instrucciones, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
2. Durante el PERIODO OPERATIVO, realizar los pagos a los que se obliga bajo la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
3. Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.
4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para la cesión de los derechos derivados de la PROMESA DE



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

COMPRAVENTA o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.

5. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES 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 DEL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa y a realizar el pago del precio de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO. La calidad de PROMETIENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los recursos entregados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en la ETAPA PREOPERATIVA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del PROMETIENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA. 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 FIDEICOMITENTE GERENTE en un cincuenta por ciento (50%) y para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR en un cincuenta por ciento (50%), después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, de haber pagado el beneficio económico al FIDEICOMITENTE APORTANTE DE DISEÑOS, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

PROMITENTES COMPRADORES.

VIGÉSIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

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.
- Los términos y condiciones bajo los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR celebran las PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE 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.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES o los PROMITENTES COMPRADORES.

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

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

1. Una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes 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:
 - 2.1. 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.
3. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al cero punto veintiocho por ciento (0,28%) sobre el valor de las ventas del PROYECTO pagada en cuotas mensuales iguales durante la fase operativa. En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - 3.1. Una suma de SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
 - 3.2. Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

- establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
- 3.3. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
 - 3.4. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
 - 3.5. 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.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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

PARÁGRAFO SEXTO: El FIDEICOMITENTE GERENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturacion@proksol.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

VIGESIMA TERCERA. 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 de los FIDEICOMITENTES, quienes desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

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

1. La comisión fiduciaria.
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





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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 GERENTE.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de los FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera 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 GERENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

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

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



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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

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

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, los FIDEICOMITENTES firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que los FIDEICOMITENTES incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

VIGESIMA CUARTA. 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.

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

VIGÉSIMA QUINTA. 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 PROMITENTES COMPRADORES en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES 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 de los FIDEICOMITENTES, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento los FIDEICOMITENTES deberán pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
6. Por encontrarse los FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES 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 a los FIDEICOMITENTES previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito 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 SEPTIMA. 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 causas 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 a los





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

FIDEICOMITENTE o a quien estos designen 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 PROMITENTES COMPRADORES 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 PROMITENTES COMPRADORES. Mientras lo establecido en el presente parágrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

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

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, estos se obligan 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 OCTAVA: INTERVENTORIA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

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

FIDEICOMITENTE GERENTE
PROKSOL SAS:
Atn. FRANCISCO JAVIER PLATA MUÑOZ
Dirección: Autopista Medellín
Km 2.5 Vte Parcelas
Email: avelandia@proksol.com

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR
CCF COMPENSAR:
Atn. CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ
Dirección: AVENIDA 68 No. 49- A 47 Bogotá
Email: vivcarodriguez@compensar.com

FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS
DISEÑOS AE ARCHITECTURAL
ENGINEERING R SAS
Atn. DANIEL ERNESTO RONDEROS
LOPEZ
Dirección: Carrera 3 A No. 60 A – 18 Unidad
201
Email: Danielronderos@ae-proyectos.com

La FIDUCIARIA

Atención: Dr. Francisco José Schwitzer Sabogal
Dirección: Cra 15 No. 82-99 Bogotá
Teléfono: 6016447700
e-mail: fschwitzer@alianza.com.co

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE GERENTE, del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, 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



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
 ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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 expresa y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso 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 GERENTE y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o 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 de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

TRIGESIMA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNIÓN S.A.: LOS FIDEICOMITENTES 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 TransUnión S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

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



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

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

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

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

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

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

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

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

TRIGÉSIMA SEGUNDA - COMITÉ FIDUCIARIO: Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

TRIGÉSIMA TERCERA. - MODIFICACIONES: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIA DEL PROYECTO en más de un diez (10%), CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

SEGUNDA PARTE

TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67

En virtud de esta segunda parte, y conforme a las antecedentes previstos en este documento, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., PROKSOL S.A.S., CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR y AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R S.A.S., en su condición de partes dentro del FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67 deciden la terminación y liquidación del citado patrimonio autónomo, y para tales efectos, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como su vocera y administradora procede a transferir, en esta misma fecha, todos derechos, obligaciones, y pasivos que forman parte del mismo, al FIDEICOMISO PARQUEO NQS.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

Dado que después de la mencionada transferencia no quedan activos ni pasivos en el FIDEICOMISO PROYECTO NQS, las partes dentro de dicho patrimonio autónomo proceden a dar por terminado y liquidado el mismo.

Los FIDEICOMITENTES manifiestan que en esta misma fecha han recibido la rendición final de cuentas del FIDEICOMISO PROYECTO NQS, y se encuentra conforme con las mismas.

Los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO PROYECTO NQS declaran a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a paz y salvo por todas las gestiones realizadas en virtud del mismo.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en cuatro (4) ejemplares del mismo valor y tenor, el día veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2022)

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

Martha Carolina Prieto Serrato

Martha Carolina Prieto Serrato (30 jul. 2022 14:59 CDT)

MARTHA CAROLINA PRIETO SERRATO

Suplente de Gerente – Representante Legal

PROKSOL SAS. -NIT 900.035.722-5



T: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO NQS
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO NQS 67**

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR/ ORDENANTE

Carlos



CARLOS ANDRÉS RODRIGUEZ CORREDOR

Apoderado del representante legal

CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR - NIT 860.066.942-7

V. RODRIGUEZ

FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS DISEÑOS

D. D. L.

Daniel Ronderos (1 jul. 2022 12:32 CDT)

DANIEL ERNESTO RONDEROS LOPEZ

Representante legal

AE ARCHITECTURAL ENGINEERING R SAS - NIT 900.613.740-8

LA FIDUCIARIA

Juan Carlos Castilla

Juan Carlos Castilla (7 jul. 2022 12:55 ADT)

JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ

Suplente del Presidente – Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA SA





ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
PROYECTO NQS 67

CERTIFICA

Que se ha suscrito 35 encargos, por un valor de DIEZ MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES CUARENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE *** (10.774,040,800.00), al 31 de agosto de 2022 se ha recaudado UN MIL VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE ***(\$ 1,024,510,287.00)

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

Nº	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	Nº Encargo	Estado	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon. Capital	Abon. Cl. Eptos	Vr. Abon. L.Mor	Vr. Carje	Saldo Favor
1	FIDEICOMISO	3276321	Angela Marcela Del Carmen	1000375425	ACT	480,884,000.00	11,600,000.00				
2	FIDEICOMISO	3276325	Isabel Angelica Sanchez	1000375419	ACT	358,314,000.00	37,484,000.00				
3	FIDEICOMISO	7864280	Carlos Alberto Hernandez	1000375414	ACT	385,702,000.00	46,144,000.00				
4	FIDEICOMISO	3462712	Sra. Adalberto Suarez Rangel	1000375417	ACT	218,297,000.00	21,240,000.00				
5	FIDEICOMISO	10274668	Claydia Josefa Albana	1000375410	ACT	208,704,000.00	17,230,000.00				
6	FIDEICOMISO	5137603	Constanza Salvato Moron	1000375404	ACT	223,596,500.00	14,000,000.00				
7	FIDEICOMISO	8138024	Javier Ricardo Oviedo	1000375432	ACT	300,720,000.00	12,000,000.00				
8	FIDEICOMISO	10282426	Senne Ulises Kumbiello	1000375428	ACT	611,391,000.00	76,168,000.00				
9	FIDEICOMISO	3263186	Sara Roccy Pineda Cortes	1000375434	ACT	327,318,000.00	361,969.00				
10	FIDEICOMISO	9126561	Ilse Sagra Pilem	1000375422	ACT	227,580,700.00	2,000,000.00				
11	FIDEICOMISO	8030714	Flore Alexander Jerges	1000375436	ACT	390,808,000.00	2,000,000.00				
12	FIDEICOMISO	3936127	Samuel Carlos Carrero	1000375423	ACT	386,350,000.00	7,900,000.00				
13	FIDEICOMISO	3276340	Rita Alamy Martinez	1000375405	ACT	224,830,000.00	10,882,000.00				
14	FIDEICOMISO	7878097	Javier Alejandro Carrero	1000375415	ACT	234,737,000.00	5,000,000.00				
15	FIDEICOMISO	7878094	Jenny Alejandra Carrero	1000375416	ACT	237,562,000.00	4,000,000.00				
16	FIDEICOMISO	7987984	Jefferson Esteban Barilla	1000375409	ACT	224,830,000.00	37,440,000.00				
17	FIDEICOMISO	103811887	Jenny Carolina White	1000375401	ACT	357,150,000.00	10,150,000.00				
18	FIDEICOMISO	101734081	Josely Andrea Garcia Rojas	1000375411	ACT	387,302,000.00	17,790,000.00				
19	FIDEICOMISO	101332033	Jairo Pineda Sanchez Carrero	1000375424	ACT	403,414,000.00	5,000,000.00				
20	FIDEICOMISO	101334793	Juan Pablo Rojas Cardenas	1000375407	ACT	438,194,000.00	37,640,000.00				
21	FIDEICOMISO	113688143	Karen Sofia Salazar Chaves	1000375421	ACT	386,094,000.00	5,748,000.00				
22	FIDEICOMISO	3276346	Karla Luzmila Rocha Solano	1000375402	ACT	387,348,700.00	3,000,000.00				
23	FIDEICOMISO	101716257	Joseline Estefania Rojas	1000375408	ACT	435,848,000.00	10,870,000.00				
24	FIDEICOMISO	5288660	Miguel Leano Escobedo	1000375403	ACT	240,473,000.00	23,860,000.00				
25	FIDEICOMISO	102331503	Maria Carolina Aranda Prieto	1000375412	ACT	350,528,700.00	10,000,000.00				
26	FIDEICOMISO	4176424	Maria Del Rosario Colonzo	1000375406	ACT	351,420,000.00	15,440,000.00				
27	FIDEICOMISO	5281325	Mario Fernando Martinez	1000375400	ACT	211,302,000.00	4,587,000.00				
28	FIDEICOMISO	4176241	Maria Steffy Gomez	1000375418	ACT	215,274,800.00	11,700,000.00				
29	FIDEICOMISO	68602127	Mario Fernando Kula	1000375405	ACT	346,160,000.00	31,383,000.00				
30	FIDEICOMISO	101716243	Milly Nancy Chaves	1000375413	ACT	356,152,000.00	38,703,000.00				
31	FIDEICOMISO	5183333	Nataly Yaneis Torres (Maldonado)	1000375399	ACT	338,340,000.00	37,790,000.00				
32	FIDEICOMISO	3276347	Nancy Patricia Medina	1000375408	ACT	327,240,000.00	5,000,000.00				
33	FIDEICOMISO	41627031	Yessica De Jesus Gonzalez	1000375427	ACT	287,987,000.00	31,240,000.00				
34	FIDEICOMISO	60005081	Wilson Enrique Escobar Olave	1000375409	ACT	348,710,000.00	104,120,000.00				
35	FIDEICOMISO	3366321	Yulvia Pineda Acunegat	1000375426	ACT	407,420,000.00	12,000,000.00				
Total						10,774,040,800.00	1,024,510,287.00				

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 05 del mes de septiembre del año 2022.

Atentamente,



Jeisson David Cardenas Garcia

Coordinador Mesa De Trámites

CMANCHEGO

www.alianza.com.co

VISUALIZADO EN LINEA

¿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: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161 - +57(1)6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8064339425783748

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 08:45:24

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT: 860531315-3

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 de CALI (VALLE). , bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública No 7569 del 09 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública No 6257 del 10 de diciembre de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 2245 del 19 de diciembre de 2014 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de los activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., como cedente, a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020 ,se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A, Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3357 del 16 de junio de 1986

REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad, caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. **PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO** - La sociedad contará con un Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8064339425783748

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 08:45:24

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad el plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta. **PRESIDENTE Y FUNCIONES.** La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nominar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8064339425783748

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 08:45:24

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	Suplente del Presidente
Esmeralda Ronseria Sanchez Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021	CC - 52077925	Suplente del Presidente
Lina María Jaramillo Barros Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021	CC - 31583106	Suplente del Presidente
Daniel Alberto Garzón Vollmer Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021	CC - 79505614	Suplente del Presidente
Natalia Bonnett Vieco Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021	CC - 43744114	Suplente del Presidente
Lia Paola Elejalde Amin Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021	CC - 45765000	Suplente del Presidente
Ronald Andrade Yances Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019	CC - 73162557	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020243437-000 del día 8 de octubre de 2020, que con documento del 22 de julio de 2020 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 378 del 22 de julio de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8064339425783748

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 08:45:24

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	Suplente del Presidente
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 79691120	Suplente del Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
José Manuel Ballesteros Ospina Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017	CC - 79386114	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022016683000 del día 27 de enero de 2022, que con documento del 31 de diciembre 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 401 del 26 de enero de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Elkin Harley Espinosa Tolosa Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 79963360	Suplente del Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejía Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente
Peggy Algarin Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Ana María Bonilla Granada Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1130604682	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Diana Carolina Prada Jurado Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 53013785	Representante Legal para Asuntos Judiciales



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8064339425783748

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 08:45:24

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Lina Marcela Medina Vanegas Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 1054541025	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Natalia María Travecedo Correa Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021	CC - 1082959941	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cecilia Álvarez Ramírez Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020	CC - 1129499695	Representante Legal para Asuntos Judiciales
John Jairo Cárdenas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 02/07/2020	CC - 1128283995	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Alejandro Cujar Henao Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021	CC - 1143838527	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Edgar Andrés Mina Mina Fecha de inicio del cargo: 01/06/2020	CC - 1062300415	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo

**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."



**EXTRACTO DEL ACTA No. 682 (6 de abril de 2022)
DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA CCF COMPENSAR**

**"CCF COMPENSAR
CONSEJO DIRECTIVO
ACTA No. 682**

El miércoles 6 de abril de 2022 a las 11:00 a.m, se reunió el Consejo Directivo, atendiendo las recomendaciones del Gobierno Nacional y Distrital, para evitar la propagación del virus COVID-19, la reunión se realizó por medio virtual, a través de Microsoft Teams, con la asistencia de:

Consejeros en representación de los empleadores:

Principales:

Álvaro Antonio Rozo Palou- Presidente	- R & I Seguros
Carlos Saavedra García	-10 Audio SAS
José Francisco Guerrero González	- Servisexta S.A.
Álvaro José Rivera Hernández	- Districargo Operations S.A
Rubén Darío López Correa	- Servimos SAS

Consejeros en representación de los trabajadores:

Principales:

María Doris González- Vicepresidente	- CUT
Alberto Alfredo Castillo Fandiño	- CGT
Jorge Adonai Espinosa Pérez	- CGT
Miguel Enrique Morantes Sabogal	- CTC
Fabian Oneiver Contreras Lemus	- No sindicalizado

(...)

Verificado el quórum se dio inicio a la sesión:

(...)

4. Aprobaciones y Autorizaciones

4.3. Actualización fuente de financiación Proyecto NQS67

El gerente de Subsidio y Vivienda Carlos Rodríguez, con ayudas visuales que hacen parte de esta acta presentó las generalidades del proyecto NQS 67 y sus antecedentes del que destacó que:

4. Aprobaciones y Autorizaciones

4.3. Actualización fuente de financiación Proyecto NQS67

Sesión 6 de abril de 2022 Consejo Directivo

- Mediante Acta 666 del 21 de abril de 2021 El Consejo Directivo autorizó el proyecto de Vivienda No VIS "NQS" por \$9.530 millones distribuidos \$3.500 millones para compra de predio y \$6.030 para desarrollo constructivo.
- Límite Máximo de Inversiones 2021 - Proyecto de vivienda NQS", con código CCF024-05-88.
- Fuente certificada por Revisoría: crédito bancario de acuerdo con Circular 0003 de 2020.
- Se renegotió precio del terreno por forma de pago, obteniendo mejor precio final de \$3.126 millones.
- Esquema fiduciario para contener riesgo. Salida a ventas en noviembre de 2021 con 32% de avance a 31 de marzo/22 (19 unidades)
- En diciembre de 2021 se logró la aprobación y desembolso de un crédito de Banco de Bogotá, con una tasa de IBR + 2.3% con incremento del costo financiero proyectado. El proyecto se impactó por el incremento de la tasa de intervención del Banco de la República.
- Tasa proyectada: 1,75% abril /2021; tasa actual 4% hasta 31 de marzo de 2022.

(...)

Luego de las anteriores consideraciones y aclaraciones, el consejo Directivo, autorizó por unanimidad a la Dirección Administrativa para:

Destinar hasta la suma de \$9.920 millones para financiar el Proyecto de Vivienda "Desarrollo De Proyectos De Vivienda - "Proyecto De Vivienda NQS", de los cuales \$3.126 millones corresponden a la adquisición del predio y hasta la suma de \$6.724 millones para desarrollo constructivo.

Modificar la fuente de financiación del Proyecto "Desarrollo De Proyectos De Vivienda - "Proyecto De Vivienda NQS", con código CCF024-05-88 según LMI-2021", del crédito bancario a la fuente "Unidad de Tesorería", según Circular No. 001 de 2022.


(...)

4. Aprobaciones y Autorizaciones

4.3. Actualización fuente de financiación Proyecto NQS67

Sesión 6 de abril de 2022 Consejo Directivo

El anterior extracto es fiel copia tomado del original del Acta No.682 del 6 de abril de 2022, acta que fue aprobada en la sesión del Consejo Directivo de fecha 27 de abril de 2022.



MARCELA MUNEVAR SALCEDO
Secretaria del Consejo Directivo

*Revisó: Anderson Velásquez
Elióndir Torres García B.*







EXTRACTO DEL ACTA No.682- Actualización fuente de financiación Proyecto NQS67

Informe de auditoría final

2022-05-09

Fecha de creación:	2022-05-09
Por:	Teresa Garcia Borja (tgarcia@compensar.com)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAAFm1B06cLB4MFLzUqCQibcwCWLmqrwc

Historial de "EXTRACTO DEL ACTA No.682- Actualización fuente de financiación Proyecto NQS67"

-  Teresa Garcia Borja (tgarcia@compensar.com) ha creado el documento.
 2022-05-09 - 20:10:53 GMT - Dirección IP: 190.145.110.36
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a Marcela Munevar Salcedo (mmunevars@compensar.com) para su firma.
 2022-05-09 - 20:11:18 GMT
-  Marcela Munevar Salcedo (mmunevars@compensar.com) ha visualizado el correo electrónico.
 2022-05-09 - 20:15:50 GMT - Dirección IP: 190.145.110.36
-  Marcela Munevar Salcedo (mmunevars@compensar.com) ha aceptado las condiciones de uso y llevar a cabo las actividades empresariales de forma electrónica con COMPENSAR.
 2022-05-09 - 20:16:55 GMT - Dirección IP: 190.145.110.36
-  Marcela Munevar Salcedo (mmunevars@compensar.com) ha firmado electrónicamente el documento.
 Fecha de firma: 2022-05-09 - 20:16:55 GMT. Origen de hora: servidor. - Dirección IP: 190.145.110.36
-  Documento completado.
 2022-05-09 - 20:16:55 GMT



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: NQS 67
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 58
 DIRECCIÓN: AK 30 67 47 / AK 30 67 35
 CONSTRUCTORA: PROKSOL SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 15-ago-22

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Confirmada al 100% por pilotes preexcavados y fundidos in situ.

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes preexcavados y fundidos in situ que trabajan por fricción, profundidad mínima de 40m y diámetros que oscilarán entre 50, 60, y 70cm.

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

El sistema principal de resistencia sísmica para la torre es de pórticos de concreto reforzado, resistentes a momentos, los cuales resisten las fuerzas horizontales producidas por sismo y las cargas verticales; estos reciben el entepiso, conformado por una losa maciza de 8 cm, apoyada en vigas y vigaetas descolgadas en una dirección, con una separación máxima de 1.70m, para el caso de la cubierta el entepiso se conforma mediante una losa maciza de 10cm.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo prensado liviano e=12cm., localizado en la fachadas principales de la edificación y cerramiento del piso 1.

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque en concreto no estructural de perforación vertical e=15cm localizado en las particiones internas del piso 1.
Bloque tradicional perforación vertical No.4 e=9cm localizado en las particiones internas del sótano y piso 2 a cubierta.

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

Muro en sistema liviano para ductos y muro de limpieza en sótanos.

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:

Muros interiores pañetados según defalción arquitectónica.

Muros de fachada sin pañete, ladrillo a la vista.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

F.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

NO

[Handwritten signature]

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Combinación de Ladrillo prensado liviano en diferentes tonalidades de ladrillo, e=12cm

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos en baldosa cerámica en áreas de circulación, Lobby y baños de zonas comunales.

Piso tipo PVC en Gimnasio y tipo Laminado en Coworking y oficina de administración. Las zonas de estacionamientos irán en Concreto a la vista

Piso en sistema flotado en terraza. Las zonas técnicas van sin acabado con concreto a la vista.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Terrazas comunales de uso exclusivo en Tableta Gres.

Cubierta ultimo nivel con piso flotante de losetas prefabricadas de concreto.

Cubierta técnica con sistema impermeabilizante.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras de emergencia en concreto fundido en sitio. Acabado concreto a la vista.

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Muros contra vecinos en Ladrillo Liviano a la vista.

Cerramiento en primer piso en ventanería con marcos en aluminio negro en fachada contra avenida carrera 30

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

1 Tanque de suministro ubicados en sótano. Fundido en concreto, con ventanilla lateral de inspección e impermeabilizado con membrana tipo PVC o similar.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sin cuarto de maquinas cabina ajustada, 11 paradas capacidad 630kg /9 pasajero
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Circuito cerrado de TV conectado a puesto de control en Lobby.
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Acceso a Parquadero motorizado. Acceso a Lobby con control de acceso.
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En piso 1. Con piso tipo PVC y ventanería en aluminio. Semidotado.
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sobre placa de concreto demarcado y señalizado en sótano 1 y piso 1
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sobre placa de concreto demarcado y señalizado en sótano 1 y piso 1
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Grupo electrogeno 150KVA.
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Transformador tipo aceite Potencia 400KVA.

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA****4.1.1. CLOSET** SI NO

Características y materiales a utilizar:

Tablero aglomerado acabado melamínico.

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
 Puertas lisas entamboradas. Acabado Melamínico.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
 Puertas lisas entamboradas. Acabado Melamínico.

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:
 4.2.1. ZONAS SOCIALES Madera Laminada.
 4.2.2. HALL'S Madera Laminada.
 4.2.3. HABITACIONES Madera Laminada.
 4.2.4. COCINAS Baldosa Cerámica.
 4.2.5. PATIOS N/A

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:
 4.3.1. ZONAS SOCIALES Pintura Blanca
 4.3.2. HABITACIONES Pintura Blanca
 4.3.3. COCINAS Pintura Blanca
 4.3.4. PATIOS N/A

4.4. COCINAS Características:
 4.4.1. HORNO SI NO Medio Horno de empotrar eléctrico.
 4.4.2. ESTUFA SI NO Estufa eléctrica 4 puestos.
 4.4.3. MUEBLE SI NO Muebles superior en inferior en Madercor. Acabado Melamínico.
 4.4.4. MESÓN SI NO Mesón en Granito.
 4.4.5. CALENTADOR SI NO Calentador de paso eléctrico.
 4.4.6. LAVADERO SI NO N/A

4.5. BAÑOS Características:
 4.5.1. MUEBLE SI NO NO Mueble en Madercor. Acabado Melamínico.
 4.5.2. ENCHAFE PISO SI NO Baldosa cerámica.
 4.5.3. ENCHAFE PARED SI NO Baldosa cerámica en cabina de ducha.
 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO División en vidrio templado tipo batiente o corrediza.
 4.5.5. ESPEJO SI NO Espejo flotado sin Bisel.

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 persona natural



CURADORA URBANA No. 5(P) - Bogolá D.C.		No. de Radicación:	5
ARG. MARGARITA CASANOVA RUIZ		11001-5-21-1679	
Acto Administrativo No. 11001-5-22-2209		fecha de Radicación:	PAGINA 1
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	VIGENCIA:	
06-jul-2022	01 AGO 2022	01 AGO 2024	

AK 30 67 47 Actual / AK 30 67 35 Actual

La Curadora Urbana No. 5(P) de Bogolá D.C., ARG. MARGARITA CASANOVA RUIZ, en ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de Julio 18 de 1977, en Decreto reglamentario 1277 de 2016, el Decreto Distrital 141 de 2017 y el Decreto Distrital 18 de 2022 y en consideración del estudio y manifestaciones de la solicitud radicada.

RESUELVE:

Crear VIGENCIA DE CONSERVACIÓN en sus modalidades de SERVICIOS URBANOS, OBRAS NUEVAS en el ámbito urbano, dentro de las obras en la obra AK 30 67 47 Actual / AK 30 67 35 Actual, OBRAS NUEVAS y AMPLIACIONES - Vivienda Individual (VI) y (NCH) 0200 de la localidad de Bogolá - para el proyecto "N2547" el cual se describe en una edificación en Nueva (N) zona de VI y en (I) zona para 28 unidades de vivienda multifamiliar (VI) con 24 unidades viviendas para viviendas de los tipos un cama mínimo con las dimensiones mínimas para permitir con movilidad reducida, dos (2) unidades viviendas para viviendas de los tipos un cama mínimo con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida y 24 camas de hospital (VI) y edificación de vivienda en el fondo de Edificación Urbana (E) de conformidad con la edificación en el plano del artículo 17 del Decreto 101 de 2014 y el Decreto Distrital 23 de 2014 - Fuente: D- Ciudad de Bogotá Plan PRODIGAL No. 900372-5 Representante Legal FRANCISCO JAVIER PÉREZ MUÑOZ CC 8203080 Constructor Responsable: FRANCISCO JAVIER PÉREZ MUÑOZ C.C. 8203080 Tel: 3500-4649, Urbanización: SAN MIGUEL, Matanza 3 (Lote) 5417 con las siguientes características técnicas:

1. MARCO NORMATIVO			
a. PLAN: Decreto 1927/2004	b. LPZ No 21 - Dado de Octubre	c. SECTOR NORMATIVO: TI	d. USOS: B
e. ÁREA ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	f. ZONA: F	g. MODALIDAD: CON CAMBIO DE PAISAJE	h. EDIFICIO: B
i. TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	j. Inundación: No	k. INICIO - EJECUCION: LACTURE-308	
l. Z. IN. RESERVA: a. Remoción en Masa No			

2. ANTECEDENTES			
Expediente Anterior: Acto Administrativo Anterior	Forma: Formulario	Fecha Expedición: 06/07/2022	Fecha Ejecución: 01/08/2022

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: N2547		3.2 Estrato: 3	
3.3 USOS			
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PROYECTADO
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	38	28 (Ver precisiones)
Sistema: Loteo Individual	Total	38	38
3.4 ESTACIONAMIENTOS			
		WSP / FUE	Soc. Demanda
		2 (Ver precisiones)	Socios: 0
			Discapac: 0
			Relig: 0

4. CUADRO DE ÁREAS									
PROYECTO INICIAL		ÁREAS CONSIDERADAS							
COF. (OTR)	303.7	UFO	Otra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANOS	566.14	VIVIENDA	3.417.29	0.00	3.417.29	0.00	0.00	5.00	3.417.29
SEMI-SOTANO	0	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	340.19	OPC/SEFV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	2485.74	INDUSTRIAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMI PRIMER PISO	343.51	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	3412.26	TOTAL INICIAL	3.417.29	0.00	3.417.29	0.00	0.00	0.00	3.417.29
		DESTRUIR	0	ÁREA USUARIA	724.2	OP. COM. 1	3417.29	CERRAMA VIV	0
VIVIENDA VIP	No. Unidades: 0	Área (m2)	0	Las áreas registradas están incluidas dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto.					

5. EDIFICACION			
5.1 VOLUMETRÍA		5.2 TIENEN RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. No. Pisos habitables	1	a. ANTEJARDIN	
b. Altura Max en metros	28	2.47 M POR LA AK 30 (Ver precisiones)	
c. SOTANOS	0	NO APLICA	
d. SEMISOTANO	NO APLICA	b. CERRAMIENTO	
e. No. Edificios	1	NO APLICA	
f. Piso no habitable	0	c. VOLADIZO	
g. Área a la J. Cobertura Incl.	No	1.80 M POR LA AK 30	
h. Índice de Ocupación	0.48	NO APLICA	
i. Índice de Construcción	3.29	f. Índice de Relación: 0.0000, 0.0000, 0.0000, 0.0000	
5.3 TOPOLOGÍA Y ASLAMENTOS			
5.3.1 TOPOLOGÍA		5.3.2 CORTINA	
a. ASLAMIENTO		LATERAL	
METROS: 4.00		CORTINA: 0.00	
POSTERIOR		CORTINA: 4.50	
5.3.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		5.3.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	
ZONAS RECREATIVAS: 106		SERVICIOS COMUNALES: 37	
ESTAC. ADICIONALES: NO APLICA		ESTAC. ADICIONALES: NO APLICA	
5.4 ESTRUCTURAS			
TIPO DE CIMENTACIÓN:	Pilas	TIPO DE ESTRUCTURA:	Pórtico En Concreto Omo
UNIDAD DE DISEÑO:	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO DE M. NO ESTR.	Igno
FUERZA HORI. EQUIVALENTE:	No	MODAL:	No
UNIDS:			

VIGENCIA Y FICHA: LAS VIGENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE VIGENCIA 04 (CUATRO) AÑOS POR UNA SOLA VEZ POR UN PLANO ADICIONAL DE DISEÑO (17) AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUCION.

Las obras objeto de la solicitud se localizan dentro de una zona incorporada al tratamiento de renovación urbana por el Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el Decreto Distrital 395 de 2017, no obstante lo anterior, el estudio no cumple con los condiciones para acceder a la edificación adicional, por lo tanto, aplican las condiciones del Capítulo IV de la mencionada Decretos. El área y límites del predio corresponden con la descripción de las escrituras. Eloconamiento: De acuerdo con la Resolución No 2163 del 13 de mayo de 2020, se ordena la compensación de 41 cupos de estacionamiento al Fondo Compensatorio de Estacionamientos del DU, las cuales se deben cancelar dentro de los 10 días hábiles siguientes a la ejecución del presente Acto Administrativo, el no pago de esa obligación constituye condición resolutoria del mismo. La dimensión indicada como UNIFORMIDAD en el presente Acto Administrativo corresponde con la exigida para generar la zona de 12 metros contados desde el acedente existente hacia el interior de los predios establecidos en el literal a) del Decreto Distrital 421 de 2011, modificado por el artículo 13 del Decreto Distrital 395 de 2017. Reposan en el expediente oficio de responsabilidad del constructor, donde cumplimiento a la Resolución No. 1004 de 2013, artículo 13 y 14.4 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RCTE y dando cumplimiento a la Resolución No. 4042 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas REE. Reposan en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema de licencia vehicular, su implementación en obligación del constructor responsable, de acuerdo con el artículo 24 del Decreto 101 de 2014, no se configura el hecho generador de planilla por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo al edificio, pues no hay un aumento del índice de construcción total que se pueda desarrollar en el área objeto de intervención, al considerarse el existente en las Unidades de Planeación Territorial y demás planeación urbanística antes de la expedición del presente, Ver lista de observaciones en plano A004.

Requisito pendiente: Mónica según NTR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 12 de julio de 2014. Hace parte de la licencia la planificación sujeta por el Constructor responsable de cumplimiento de los títulos y c de NTR-10 y se certifica en virtud por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el diseño de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentación Mónica independiente de los diseños de las estructuras estructurales y no estructurales realizada por el Ingeniero Carlos Alberto García con M.P. No. 35203-77243 CND cumpliendo con la calificación en el artículo A-6 del Decreto 145 del 20 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NTR-10, reglamentado por la Ley 1796 del 12 de julio de 2014 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

Deberá realizar publicación en un día de campo circulación de la parte resolutoria del presente acto administrativo en virtud de lo conregado en el artículo 2.2.4 (2.2.5 del Decreto Nacional 1017 de 2016.


7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE VIGENCIA.

Mención de (C.M.A.) y (Planos Estructurales (28) / Planos de Suelo (11) / Planos de Estructuras (1) / Certificación de Estructuras (1) / Proyecto Arquitectónico (16) y

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVAMENOS, TASAS PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.					
Tip	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área (hectáreas)
Definición Urbana	21-jun-2022	22370001508	2940132900	10244700	3417.29

APROBACION CURADURIA URBANA No. 6(P) - Arg. MARGARITA CASANOVA RUIZ

Arquitecto	Ingeniero	Jurista	Curadora
<i>Fernando Castillo</i>	<i>Camilo</i>	<i>Camilo</i>	<i>Margarita Casanova Ruiz</i>
Fernando Castillo Burgos MP 35203-36440 CHD	Camilo Corzo Corzo MP 35203700953 CHD	Camilo Corzo Corzo MP 35203700953 CHD	Arg. MARGARITA CASANOVA RUIZ MP 35700-64321 CHD

	CURADORA URBANA No. 5(P) - Bogotá D.C.	No. de Radicación:	5	PÁGINA: 1
	ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ	11001-5-21-1679		
9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS				
<p>— Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2013, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.A:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. 3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y escombros a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles o concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1. 6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. 7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actas de supervisión. 8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. <p>El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 10. Remite, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se elaboran durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito, quien remitirá copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonio autónomo en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistente. 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes. 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de su competencia. 16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicadas las inmuebles. 17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión. <p>- La responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RTE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones Eléctricas (Resolución 93708 de agosto 30 de 2013 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya).</p> <p>- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de Remoción y/o Inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDGRC deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.</p> <p>- 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.</p> <p>- Los contribuyentes 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 obsequio en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2017 de la Secretaría Distrital de Planeación.</p> <p>- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2013.</p> <p>- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUALP, Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).</p> <p>- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los peajes que se causen a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2013).</p> <p>- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018) y/o la norma que lo modifique o complementen.</p> <p>- La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitarse licencia ante la autoridad respectiva.</p> <p>- Componentes que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2014:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Construir con desconocimiento o lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción. 2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes. 3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos. 4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanías. 5. Demorar, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales. 				



República de Colombia
Papel especial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del ámbito notarial

CERTIFICADO NÚMERO: 6226/2022

EL NOTARIO TREINTA Y OCHO (38) DEL CIRCULO DE BOGOTA CONFORME A LOS ARTICULOS 89 Y 90 DEL DECRETO 960/70 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CERTIFICA QUE:

MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (3255) DE FECHA QUINCE (15) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE (2020) OTORGADA EN ESTA NOTARIA COMPARECIÓ EL DOCTOR: **CARLOS MAURICIO VASQUEZ PAEZ**, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NÚMERO **79.541.640** EXPEDIDA EN BOGOTÁ D.C. QUIEN EN SU CALIDAD DE DIRECTOR ADMINISTRATIVO (LIDER EJECUTIVO) OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR**, E IDENTIFICADA CON NIT. **860.066.942-7** OTORGÓ: **PODER GENERAL**, AL DOCTOR: **CARLOS ANDRES RODRIGUEZ CORREDOR**, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO **71.758.846** EXPEDIDA EN MEDELLIN.

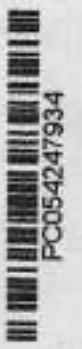
CUYAS DISPOSICIONES ESPECIFICAS SE ENCUENTRAN CONSIGNADAS EN DICHA ESCRITURA, Y QUE A LA FECHA NO APARECE NOTA DE REVOCACIÓN, MODIFICACIÓN O SUSTITUCIÓN ALGUNA.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE EXPIDE A LOS VEINTINUEVE (29) DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022) CON DESTINO AL INTERESADO.



RODOLFO REY BERMUDEZ

NOTARIO TREINTA Y OCHO (38E) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C



24-05-22 PC054247934

Z1000SPIKE

FORMAS 3305 E 3310



EN BLANCO

EN BLANCO

EN BLANCO



República de Colombia

Pag. No 1

3255



A8067205221

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (3255)

FECHA DE OTORGAMIENTO:

QUINCE (15) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE (2020)

NOTARIA TREINTA Y OCHO (38) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

CÓDIGO NOTARIAL: 1100100038.

CLASE DE ACTO: PODER GENERAL.

PODERDANTE:

CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR con NIT. 860.066.942-7.

APODERADO:

CARLOS ANDRES RODRIGUEZ CORREDOR, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.758.846 expedida en Medellín.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los quince (15) días del mes de agosto

de dos mil veinte (2020) ante mí **RODOLFO REY BERMUDEZ**

NOTARIO(A) TREINTA Y OCHO (38 E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Compareció con minuta escrita: **CARLOS MAURICIO VASQUEZ PAEZ**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.541.640 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Director Administrativo (Lider Ejecutivo) obra en nombre y representación de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, e identificada con el NIT 860.066.942-7, con domicilio en Bogotá D.C., corporación sin ánimo de lucro con personería jurídica otorgada mediante Resolución número 2409 del treinta (30) de junio de mil novecientos setenta y ocho (1978), proferida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, calidad que acredita mediante certificación expedida por Superintendente Delegado para la Responsabilidad Administrativa y las Medidas Especiales de la Superintendencia del Subsidio Familiar, que se protocoliza, quien en adelante se denominara **LA PODERDANTE**.

PRIMERO: Que obrando en calidad anotada y de acuerdo con sus facultades estatutarias, confiere poder general a **CARLOS ANDRES RODRIGUEZ CORREDOR**, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 71.758.846 expedida en Medellín, en su calidad de Gerente del Proceso de Subsidio y Vivienda de **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, para que, en nombre y representación de esta

JUAN PIDROVA



A3067205221

10001GBAUSMBAUS 12-12-19

Corporación, ejecute los siguientes actos relacionados con los servicios de Desarrollo y Promoción de vivienda así: -----

1. FIRMA DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE VENTA: Para que suscriba y solicite el Registro de Escrituras Públicas de compraventa de inmuebles relacionados con los diferentes proyectos y/o programas de vivienda desarrollados o financiados por **COMPENSAR** y/o para solicitar la aclaración, adición, ratificación, resciliación, resolución, y/o cualquier modificación que se llegare a requerir para la ejecución del presente mandato. En ningún caso podrá suscribir escrituras sobre la venta de inmuebles que no estén directamente relacionados con sus responsabilidades como Líder del Proceso Subsidio y Vivienda de **COMPENSAR**. -----

2.- FIRMA DE PROMESAS DE COMPRAVENTA. Para que suscriba promesas de compraventa, las adiciones, aclaraciones u otrosies de los inmuebles citados en el numeral anterior. -----

3.- FIRMA DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE CANCELACIÓN de las anotaciones inscritas de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modifica el Artículo 8 de la Ley 3 de 1991. -----

4.- FIRMA DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES. Para que suscriba escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles que adquiera **COMPENSAR** para desarrollo de Vivienda. -----

5.- OTORGAR Y SUSCRIBIR ESCRITURAS PÚBLICAS DE REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CONSTITUCIÓN DE URBANISMO, SERVIDUMBRE A FAVOR DE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y FIRMAR ESCRITURAS DE ENGLOBE O DIVISIÓN MATERIAL DE PREDIOS de proyectos de vivienda que construya Compensar y/o para solicitar la aclaración, adición, ratificación, resciliación, resolución, y/o cualquier modificación que se llegare a requerir para modificar estos mismos instrumentos públicos. -----

6.- SOLICITAR LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y/O DE URBANISMO Y/O PERMISOS DE VENTA, para proyectos de vivienda que construya Compensar, y ejercer todos los actos de representación inherentes a dicho trámite ante cualquier entidad competente, incluido el ejercicio de los recursos de reposición y/o apelación. -----

7.- REALIZAR PAGO DE IMPUESTOS, TASAS O CONTRIBUCIONES relativos a



los proyectos de vivienda que desarrolle **COMPENSAR**, o generados en el trámite de licencias de estos proyectos, y **EJERCER** todos los actos de representación inherentes a esta facultad ante las entidades u organismos respectivos, incluido el ejercicio de los recursos de reposición y/o apelación. -----

8.- REALIZAR EL COBRO POR RECUPERACIÓN DE IVA de los proyectos de vivienda subsidiada que desarrolle **COMPENSAR**, **RECIBIR**, a nombre de esta el pago reembolso correspondiente y **EJERCER** todos los actos de representación inherentes a dicha actuación, incluido el ejercicio de los recursos de reposición y/o apelación. -----

9.- SOLICITAR SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS ante las empresas respectivas y realizar todas las solicitudes y trámites necesarios para dotar de estos servicios los proyectos de vivienda que desarrolle **COMPENSAR** y **EJERCER** los actos de representación inherentes a dichos tramites, incluido el ejercicio de los recursos de reposición y/o apelación. -----

10.- CELEBRAR Y SUSCRIBIR CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN, DE OBRA O DE INTERVENTORIA, y ejerza todas las actividades y actos de carácter pre-contractual, contractual y postcontractual, relacionados o circunscritos a los diferentes programas de vivienda adelantados por la Caja, dentro de la cuantía comprendida hasta dos mil quinientos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2500 SMMLV). -----

11.- SUSCRIBIR CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL. En los que **COMPENSAR** actué como acreedora, beneficiaria condicionada, fideicomitente o beneficiaria en proyectos o programas de vivienda adelantados o financiados por la Caja, así mismo, para que suscriba cartas de instrucciones, Otro sí a carta de instrucciones, cesiones de posición contractual y todos aquellos documentos que surjan como consecuencia de los contratos fiduciarios. -----

12.- SUSCRIBIR CONTRATOS O CONVENIOS ASOCIATIVOS DE PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL. En los que **COMPENSAR** tenga participación, con o sin financiación de los recursos **FOVIS**. -----

13.- REPRESENTAR AL PODERDANTE ANTE CUALQUIER CORPORACIÓN, entidad, funcionario o departamental, en cualquier petición, actuación, tramite, diligencia, proyecto o proceso relacionado con desarrollos urbanísticos y/o



Aa067205222

IMPRESIONADO

13-13-19

COPIA

JUAN PEDRO

constructivos de vivienda en los que participe Compensar. -----

14. CONSTITUCIÓN DE GARANTIAS, Para que, en nombre y representación de **COMPENSAR** y en los proyectos que ella desarrolle, constituya avales de las obligaciones y créditos hipotecarios desembolsados de manera anticipada por cualquier entidad bancaria o de financiamiento a **COMPENSAR**, lo anterior exclusivamente en cumplimiento de procesos de legalización de crédito otorgados a compradores de unidades de vivienda construidas y/o desarrolladas por **COMPENSAR**. -----

15. SUSCRIBIR CONTRATO Y ASIGNAR la administración provisional de la copropiedad de los diferentes proyectos y/o programas de vivienda desarrollados o financiados por **COMPENSAR**. Las funciones aquí mencionadas deberán ejecutarse bajo lo dispuesto en la Ley 675 de 2001. -----

16. SUSCRIBIR ESCRITURAS PÚBLICAS Y ACTAS necesarias para efectos de materializar la entrega de zonas de cesión públicas de los diferentes proyectos y/o programas de vivienda desarrollados o financiados por **COMPENSAR**. -----

PARÁGRAFO: Las atribuciones indicadas en los numerales anteriores relacionadas con firmas de contratos, comprenden la suscripción de los mismos y sus respectivas modificaciones. -----

SEGUNDO. CUANTÍA. - En los actos, contratos o convenios que establezcan cuantía, la facultad conferida por esta escritura está limitada al equivalente en pesos colombianos a **DOS MIL QUINIENTOS (2500)** salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de la firma de esos documentos. -----

TERCERO. MANDATO CON REPRESENTACIÓN. En todos los asuntos que el Apoderado tramite por virtud de este poder, actuara en la calidad de mandatario con representación del poderdante. Consecuentemente, el Apoderado deberá presentar informes periódicos ante la dirección de Bienestar de **COMPENSAR**, o quien haga sus veces, respecto de todos los actos, contratos o convenios suscritos en ejercicio de este poder. -----

CUARTO RESPONSABILIDAD. El ejercicio de las facultades que por este mandato se confieren, conlleva las responsabilidades propias de los mandatarios y de los administradores, previstas en la legislación colombiana, sin perjuicio de las sanciones penales, fiscales y disciplinarias a que haya lugar. -----



El ejercicio de este poder no comprende el de vinculaciones de carácter laboral a **COMPENSAR.** -----

La presente escritura pública deja sin efectos todos los anteriores documentos que le sean contrarios. -----

Presente **CARLOS ANDRES RODRIGUEZ CORREDOR**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.758.846 expedida en Medellín, obrando en nombre propio y manifestó que acepta el poder que mediante esta escritura se le otorga. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA

El suscrito Notario Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá D.C., en uso de las atribuciones contempladas en el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 y en virtud que el Doctor **CARLOS MAURICIO VASQUEZ PAEZ**, quien en su calidad de Director Administrativo (Líder Ejecutivo) obra en nombre y representación de la **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR**, tiene registrada su firma en esta Notaria **AUTORIZA** que el presente instrumento sea suscrito por la persona fuera del recinto Notarial en las Oficinas de las entidades que representa. -----

SE ADVIERTE igualmente la necesidad de diligenciar los espacios en blanco correspondientes a la información personal y de trabajo consignado en el espacio destinado para la firma de los suscriptores del instrumento público, con el objeto de confrontar la información solicitada con el contenido de la escritura previo a la autorización de la misma. -----

En consecuencia, la notaria no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de(l)(los) otorgante(s) y del notario. -----

En tal caso, de la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(eron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s) (Artículo 102 decreto ley 960 de 1.970). -----

ESTA ESCRITURA FUE ELABORADA EN LAS HOJAS DE PAPEL SELLADO NOTARIAL NÚMEROS: *****

Aa067205221, Aa067205222, Aa067205223, Aa067205224 -----



Aa067205223

1000310404548 1.2-12-19

LEÍDO el presente instrumento público a los comparecientes manifestaron su conformidad con el contenido lo aprobaron en todas sus partes y en constancia de su asentimiento lo firman con el suscrito notario que lo autorizo con mi firma. ---

DERECHOS NOTARIALES \$ 61.700 -----
SUPERINTENDENCIA \$ 6.600 -----
FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO \$ 6.600 -----
IVA \$ 22.059 -----

DECRETO 1681 DE SEPTIEMBRE 16 DE 1.996, modificado por el DECRETO 3432 DE SEPTIEMBRE 19 DE 2.011, nuevamente modificado POR EL DECRETO 0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2.013 Y RESOLUCIÓN 01299 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020. -----

PODERDANTE



CARLOS MAURICIO VASQUEZ PAEZ
C.C. 79.541.640 expedida en Bogotá D.C.

Obrando en su calidad de Director Administrativo (Líder Ejecutivo) obra en nombre y representación de la **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR**

NIT. 860.066.942-7

DIRECCIÓN OFICINA:

TELÉFONO OFICINA:

CELULAR:

NOTARIA 38
EL SUSCRITO NOTARIO 38 ()
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
CERTIFICA
Que el sistema biométrico no se utilizó en este caso por las siguientes razones:

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



SuperSubsidio

Superintendencia del Subsidio Familiar

3255



El empleo
es de todos

Mintrabajo

116

20101327 Código Tercera Parte 0099 Versión 1

EL (LA) SUSCRITO (A) SUPERINTENDENTE DELEGADO (A) PARA LA RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA Y LAS MEDIDAS ESPECIALES

HACE CONSTAR QUE:

1. Le compete a la Superintendencia del Subsidio Familiar ejercer la inspección, vigilancia y control sobre el ejercicio y la función de las Cajas de Compensación Familiar.
2. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 15 del artículo 16 del Decreto 2585 de 2012, es función de la Superintendencia Delegada para la Responsabilidad Administrativa y las Medidas Especiales llevar el registro de las instituciones sometidas a la vigilancia de la Superintendencia, de sus representantes legales, de los integrantes de los consejos directivos y de los revisores fiscales.
3. La denominada Caja de Compensación Familiar COMPENSAR con NIT 8600669427 es una entidad privada sin ánimo de lucro organizada como Corporación, que cumple funciones de seguridad social, tiene domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. y goza de personería jurídica que le fue conferida por Ministerio de Trabajo y Seguridad Social mediante la Resolución No. 2409.
4. Según nuestros registros, el representante legal de la Caja de Compensación Familiar COMPENSAR es el CARLOS MAURICIO VASQUEZ, identificado (a) con C.C. No. 79.541.640 expedida en Bogotá, en su calidad de Director Administrativo Principal, designación aprobada por la Superintendencia del Subsidio Familiar mediante Resolución No. 556.
5. Según información suministrada por la misma Caja, su dirección para efectos de notificación judicial es Avenida 68 No. 49 A - 47 de la ciudad de Bogotá D.C..

Dada en Bogotá D.C., 7 de Febrero del 2020

MARCELA EUGENIA DORIA GÓMEZ

Superintendente Delegado (a) para la Responsabilidad Administrativa y las Medidas Especiales



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 71.758.846

RODRIGUEZ CORREDOR

APELLIDOS

CARLOS ANDRES

NOMBRES

Carlos A. Rodriguez
FIRMA



MOICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 30-DIC-1975

POPAYAN
(CAUCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70
ESTATURA

A+
G.S. RH

M
SEXO

07-FEB-1994 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Abel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ABEL SANCHEZ TORRES



A-1500150-00131606-M-0071758846-20081127

0007014545A 1

1300021623



CERTIFICADO NÚMERO: 6226/2022

EL NOTARIO TREINTA Y OCHO (38) DEL CIRCULO DE BOGOTA
CONFORME A LOS ARTICULOS 89 Y 90 DEL DECRETO 960/70 Y
DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CERTIFICA QUE:

MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: **TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (3255)** DE FECHA **QUINCE (15) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE (2020)** OTORGADA EN ESTA NOTARIA COMPARECIÓ EL DOCTOR: **CARLOS MAURICIO VASQUEZ PAEZ**, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NÚMERO **79.541.640** EXPEDIDA EN BOGOTÁ D.C., QUIEN EN SU CALIDAD DE DIRECTOR ADMINISTRATIVO (LIDER EJECUTIVO) OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR**, E IDENTIFICADA CON NIT. **860.066.942-7** OTORGÓ: **PODER GENERAL**, AL DOCTOR: **CARLOS ANDRES RODRIGUEZ CORREDOR**, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO **71.758.846** EXPEDIDA EN MEDELLIN.

CUYAS DISPOSICIONES ESPECIFICAS SE ENCUENTRAN CONSIGNADAS EN DICHA ESCRITURA, Y QUE A LA FECHA NO APARECE NOTA DE REVOCACIÓN, MODIFICACIÓN O SUSTITUCIÓN ALGUNA.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE EXPIDE A LOS VEINTINUEVE (29) DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022) CON DESTINO AL INTERESADO.



RODOLFO REY BERMÚDEZ

NOTARIO TREINTA Y OCHO (38E) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.



PC054247934

24-05-22 PC054247934

Z10403PIKE

NOTARIO REY BERMÚDEZ



EN BLANCO

EN BLANCO

EN BLANCO

República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1.187
MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE

FECHA DE OTORGAMIENTO:
CUATRO (04) DE AGOSTO
DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021)

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

CLASE DE ACTOS O CONTRATOS: _____

(i) (CÓDIGO REGISTRAL 0907)

DECLARACIÓN SOBRE CAMBIO DE RAZÓN SOCIAL

OTORGANTE: CAÑON Y DUQUE S.A.S. (antes CAÑON DUQUE Y CIA. S. EN C. S.)

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: _____

LOTE #7 DE LA MANZANA B, JUNTO CON SUS USOS, MEJORAS Y ANEXIDADES, UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 30 #67-35 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C. _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-310820 _____

CÉDULA CATASTRAL: 67 36 22 _____

CHIP: AAA0054LKTO _____

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 110010151120300080023000000000 _____

(ii) (CÓDIGO REGISTRAL 0128)

CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

OTORGANTES: CAÑON Y DUQUE S.A.S., HERNANDO FONSECA BAUTISTA, LUCILA BAUTISTA DE FONSECA, ESPERANZA FONSECA BAUTISTA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO NQS _____

OTROS OTORGANTES: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR y PROKSOL S.A.S. _____



PC000613825

08-01-21 PC000613825

INMUEBLES OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: _____

1) LOTE #7 DE LA MANZANA B, JUNTO CON SUS USOS, MEJORAS Y ANEXIDADES, UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 30 #67-35 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C. _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-310820 _____

CÉDULA CATASTRAL: 67 36 22 _____

CHIP: AAA0054LKTO _____

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 110010151120300080023000000000 _____

2) GLOBO DE TERRENO FORMADO POR LOS LOTES #5 y #6 DE LA MANZANA B, JUNTO CON SUS USOS, MEJORAS Y ANEXIDADES, UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 30 #67-47 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., antes Carrera 36 #67-49 _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1395871 _____

CÉDULA CATASTRAL: 005103082700000000 _____

CHIP: AAA0054LKYX _____

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 110010151120300080027000000000 _____

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

PRIMER ACTO:

DECLARACIÓN SOBRE CAMBIO DE RAZÓN SOCIAL

LUIS HUMBERTO CAÑÓN MURCIA, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 73.113.984 expedida en Cartagena y dijo ser mayor de edad, domiciliado Barranquilla y de tránsito por Bogotá D.C., manifestó: _____

PRIMERO: CALIDADES.- Que en el otorgamiento de esta escritura pública obra a nombre y en representación de la sociedad denominada **CAÑÓN Y DUQUE S.A.S.**, identificada con **NIT 900.026.226-5**, registrada con matrícula mercantil número 393296, con domicilio principal en Barranquilla, constituida inicialmente como sociedad en comandita simple bajo la denominación de "CAÑÓN Y DUQUE CIA. S.

República de Colombia



EN C. S.", por escritura pública número mil cuarenta y cinco (#1.045) del veintisiete (27) de mayo de dos mil cinco (2005) otorgada en la Notaría Novena (9ª) del Circulo de Barranquilla; TRANSFORMADA a sociedad por acciones simplificada y donde adoptó su actual denominación, mediante reforma estatutaria contenida en el acta de Junta de Socios número siete (#7) de fecha veintidós (22) de enero de dos mil dieciocho (2018), inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla el dieciseis (16) de marzo de dos mil dieciocho (2018) bajo el número 339.378 del Libro IX; todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que anexa para su protocolización. ———

SEGUNDO: TITULARIDAD SOBRE EL INMUEBLE.- Que la sociedad que representa es titular inscrita del derecho real de dominio sobre el **LOTE NÚMERO SIETE (#7)** de la **Manzana B**, junto con sus usos, mejoras y anexidades, ubicado en la **Avenida Carrera Treinta número sesenta y siete – treinta y cinco (AK 30 #67-35)** de la nomenclatura urbana de **Bogotá D.C.**, el cual adquirió bajo su anterior naturaleza y denominación, por compra hecha a **JOSE DE JESÚS CASTIBLANCO** y **ALCIRA NIÑO MOLANO**, en los términos de la escritura pública número tres mil ciento cuarenta y tres (#3.143) del treinta (30) de junio de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) del Circulo de Bogotá, inscrita como anotación número nueve (#9) en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-310820** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro. ———

TERCERO: CAMBIO DE RAZÓN SOCIAL.- Que obrando en la calidad indicada, y por estar registrado el inmueble anteriormente mencionado a nombre de "CAÑON Y DUQUE CIA. S. EN C. S." como titular del derecho de dominio; y que en virtud de la reforma de los estatutos sociales contenida en los términos del acta de Junta de Socios número siete (#7) de fecha veintidós (22) de enero de dos mil dieciocho (2018), inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla el dieciseis (16) de marzo de dos mil dieciocho (2018) bajo el número 339.378 del Libro IX; la sociedad fue transformada a sociedad por acciones simplificada, adoptando así su actual denominación "**CAÑON Y DUQUE S.A.S.**", motivo por el cual se hace necesario actualizar la información de su razón social en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria número **50C-310820**. ———



08-01-21 PC000013826

CUARTO: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.- Que solicita a la Señora Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, se sirva autorizar la inscripción de esta escritura pública en el referido folio de matrícula inmobiliaria número 50C-310820. _____

**SEGUNDO ACTO:
CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE
DE ADMINISTRACIÓN.**

Por una parte, _____

1) LUIS HUMBERTO CAÑÓN MURCIA, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 73.113.984 expedida en Cartagena y dijo ser mayor de edad, domiciliado Barranquilla y de tránsito por Bogotá D.C., declaro que en el otorgamiento de esta escritura pública obra a nombre y en representación de la sociedad denominada **CAÑÓN Y DUQUE S.A.S.**, identificada con **NIT 900.026.226-5**, registrada con matrícula mercantil número 393296, con domicilio principal en Barranquilla, constituida inicialmente como sociedad en comandita simple bajo la denominación de "CAÑÓN Y DUQUE CIA. S. EN C. S.", por escritura pública número mil cuarenta y cinco (#1.045) del veintisiete (27) de mayo de dos mil cinco (2005) otorgada en la Notaría Novena (9ª) del Círculo de Barranquilla; TRANSFORMADA a sociedad por acciones simplificada y donde adoptó su actual denominación, mediante reforma estatutaria contenida en el acta de Junta de Socios número siete (#7) de fecha veintidós (22) de enero de dos mil dieciocho (2018), inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla el dieciseis (16) de marzo de dos mil dieciocho (2018) bajo el número 339.378 del Libro IX; todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que anexa para su protocolización. _____

2) HERNANDO FONSECA BAUTISTA, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número **2.971.999** expedida en Bogotá D.C. y dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente,

pública actúa en su condición de Suplente del Gerente y Representante Legal de la sociedad por acciones simplificada denominada **PROKSOL S.A.S.**, identificada con **NIT 900.035.722-5**, registrada con matrícula mercantil 01513089, con domicilio principal en Cota (Cundinamarca), constituida inicialmente como **PROJECT KNOWLEDGE SOLUTIONS S.A. PROKSOL S.A.**, mediante escritura pública número mil trescientos diecisiete (#1.317) del trece (13) de Julio de dos mil cinco (2005) otorgada en la Notaría Cuarenta y Tres (43) del Círculo de Bogotá, que cambió su razón social por "PROKSOL S.A." por escritura pública número cuatrocientos dieciocho (#418) del veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría Sexta (6) del círculo de Bogotá, y que fue, **TRANSFORMADA** a sociedad por acciones simplificada, adoptando su actual denominación, por acta número treinta y cuatro (#34) de Asamblea de Accionistas de fecha quince (15) de marzo de dos mil trece (2013); inscrita el veintiuno (21) de Agosto de dos mil trece (2013), bajo el número 01758220 del libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexa para su protocolización; _____

Que en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES B**; _____

Por otra parte, **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445 expedida en Bogotá D.C, quien en su calidad de Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros identificada con **NIT 860.531.315-3**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, calidad que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá que en copia autenticada anexa para su protocolización; sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

República de Colombia



IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION para la constitución del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO NQS**, el cual para todos los efectos se identificará con **NIT 830.053.812-2**, y que se registrá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables: ———

PRIMERA: DEFINICIONES.

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

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

1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará **FIDEICOMISO PARQUEO NQS**. ———
2. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ———
3. **FIDEICOMITENTES:** Son en conjunto los **FIDEICOMITENTES A** y los **FIDEICOMITENTES B**, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, y cuya participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** corresponde a la indicada en los numerales 4 y 5 siguientes de la presente cláusula. ———
4. **FIDEICOMITENTES A:** Son **CAÑÓN Y DUQUE S.A.S., HERNANDO FONSECA BAUTISTA, LUCILA BAUTISTA DE FONSECA** y **ESPERANZA FONSECA BAUTISTA**, los cuales tendrán la siguiente participación inicial en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO**: ———

FIDEICOMITENTE A	PARTICIPACIÓN
CAÑÓN Y DUQUE S.A.S.	21.82%
HERNANDO FONSECA BAUTISTA	41.14%
LUCILA BAUTISTA DE FONSECA	19.05%



PC000613828

09-01-21 PC000613028

ESPERANZA FONSECA BAUTISTA	15.99%
----------------------------	--------

5. **FIDEICOMITENTES B:** Serán la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR y PROKSOL S.A.S, los cuales tendrán la siguiente participación inicial en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO: _____

FIDEICOMITENTE B	PARTICIPACIÓN
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR	1%
PROKSOL S.A.S	1%

6. **BENEFICIARIOS:** Serán quien ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES a quienes le corresponderá en su momento los porcentajes de su participación registrados en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO. _____
7. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso de que, en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante. _____
8. **INMUEBLES:** Son los lotes de terreno identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-310820 y 50C-1395871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro. _____

CLÁUSULA SEGUNDA: MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES.

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

CLÁUSULA TERCERA: NATURALEZA DEL CONTRATO.

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

CLAUSULA CUARTA: DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

República de Colombia



4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. _____

Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los Decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 793 de 2002 y Ley 1121 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. _____

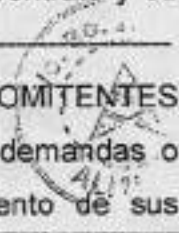
4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario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

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

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



PC000613829



08-01-21 PC00013829

obligaciones en desarrollo del presente contrato. _____

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

4.6. TRIBUTOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, ha 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: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera. _____

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

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

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

estado jurídico es completamente viable para el desarrollo del proyecto, y que sobre el mismo no pesan gravámenes y en general limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la futura transferencia de las unidades inmobiliarias a los futuros adquirentes de las mismas. Bajo este entendido, ALIANZA adelantará las gestiones de administración previstas en el presente contrato hasta tanto el mismo sea modificado integralmente a un fideicomiso de administración inmobiliaria, modificación que sólo procederá previo acuerdo del cobro de la comisión fiduciaria para tal fin. _____

CLÁUSULA SEXTA: CONFORMACION DEL FIDEICOMISO.

LOS FIDEICOMITENTES transfieren a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de **ALIANZA**, para la Conformación del Patrimonio Autónomo, quien bajo el mismo título así adquiere y recibe real y materialmente: ---

6.1. LOS FIDEICOMITENTES B transfieren a título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración para la Conformación del Patrimonio Autónomo, la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000)** moneda legal colombiana. _____

6.2. LOS FIDEICOMITENTES A transfieren a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de **ALIANZA**, para la Conformación del Patrimonio Autónomo, quien bajo el mismo título así adquiere y recibe real y materialmente, el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los siguientes bienes: _____

6.2.1. La sociedad **CAÑON Y DUQUE S.A.S.**, transfiere el derecho de dominio que tiene y la posesión material que ejerce sobre el **LOTE NÚMERO SIETE (#7)** de la **Manzana B**, junto con sus usos, mejoras y anexidades, ubicado en la **Avenida Carrera Treinta número sesenta y siete - treinta y cinco (AK 30 #67-35)** de la nomenclatura urbana de **Bogotá D.C.**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-310820**, con la Cédula Catastral **67 36 22**, con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP **AAA0054LKTO** y el número predial nacional **110010151120300080023000000000**, el cual cuenta con una extensión superficial de doscientas ochenta y cinco varas cuadradas con setenta y nueve centésimas de vara cuadrada (285,79 V²), equivalentes a ciento ochenta y un metros cuadrados con noventa y un decímetros cuadrados (181,91 M²), y el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes **linderos**: _____

República de Colombia



POR EL NORTE: Con el solar número seis (#6) de la Manzana B, en veintiocho metros con veinticinco centímetros (28,25 m). _____

POR EL SUR: Con el solar número ocho (#8) de la Manzana B, en veintidós metros con noventa y cinco centímetros (22,95 m). _____

POR EL OCCIDENTE: En ocho metros con veinte centímetros (8,20 m) de construcción. _____

POR EL ORIENTE: En ocho metros (8,00 m) con la Avenida Ciudad de Quito. -

6.2.2. Los señores **HERNANDO FONSECA BAUTISTA, LUCILA BAUTISTA DE FONSECA, ESPERANZA FONSECA BAUTISTA**, transfieren el derecho de dominio que tienen y la posesión material que ejercen sobre el **globo de terreno** formado por los lotes números cinco (#5) y seis (#6) de la **Manzana B**, junto con sus usos, mejoras y anexidades, ubicado en la **Avenida Carrera Treinta número sesenta y siete - cuarenta y siete (AK 30 #67-47)** de la actual nomenclatura urbana de **Bogotá D.C.**, antes Carrera Treinta y Seis número sesenta y siete - cuarenta y nueve (Kr 36 #67-49), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1395871**, con la Cédula Catastral **00510308270000000**, con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP **AAA0054LKYX** y el número predial nacional **110010151120300080027000000000**, con un área total de quinientos veintiún metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados (**521,79 M²**) y comprendido dentro de los siguientes **linderos**: _____

POR EL NORTE: En longitud de treinta y tres metros con noventa y tres centímetros (33,93 m), linda con el lote número cuatro (#4) de la misma manzana urbanizadora. _____

POR EL SUR: En longitud de veintiocho metros con catorce centímetros (28,14 m), linda con el lote número siete (#7) de la misma urbanizadora. _____

POR EL ORIENTE: En longitud de dieciseis metros (16,00 m), linda con la Avenida Ciudad de Quito. _____

POR EL OCCIDENTE: En longitud de dieciseis metros con ochenta y tres centímetros (16,83 m), linda con propiedad del Doctor **CARLOS HUMBERTO VELASQUEZ**, lote de los Hermanos Vargas. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.- No obstante la anterior mención que

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



PC000613831

ABUKD21VWY 08-01-21 PC000613831

se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la transferencia de los referidos inmuebles se hace como de cuerpo cierto, de tal manera que cualquier diferencia, no dará lugar a reclamo alguno entre las partes. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entreguen conjuntamente **LOS FIDEICOMITENTES**, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiriera el PATRIMONIO AUTÓNOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO. ----

PARAGRAFO TERCERO: No obstante lo anterior, los referidos inmuebles se entenderán real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dichos bienes en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que los FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a LA FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración del presente contrato y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo. -----

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

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

CLÁUSULA SEPTIMA: TITULOS DE ADQUISICIÓN.

República de Colombia



LOS FIDEICOMITENTES adquirieron el derecho de dominio sobre los inmuebles objeto de la presente transferencia, de la siguiente manera: _____

7.1. El LOTE NÚMERO SIETE (#7) de la **Manzana B**, fue adquirido por la sociedad **CAÑON DUQUE Y CIA. S. EN C. S., hoy CAÑON Y DUQUE S.A.S.**, por compra hecha a **JOSE DE JESÚS CASTIBLANCO** y **ALCIRA NIÑO MOLANO**, en los términos de la escritura pública número tres mil ciento cuarenta y tres (#3.143) del treinta (30) de junio de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá, inscrita como anotación número nueve (#9) en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-310820** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro. _____

7.2. El globo de terreno formado por los lotes números cinco (#5) y seis (#6) de la **Manzana B**, fue adquirido en proporción de un cincuenta y cuatro por ciento (54%) por **HERNANDO FONSECA BAUTISTA**, un veinticinco por ciento (25%) por **LUCILA BAUTISTA DE FONSECA** y un veintiuno por ciento (21%) por **ESPERANZA FONSECA BAUTISTA**, mediante adjudicación que se les hizo en la liquidación notarial de herencia del causante **MIGUEL ANTONIO FONSECA NIÑO**, cuyo trabajo de partición y adjudicación de bienes fue solemnizado mediante escritura pública número tres mil seiscientos cinco (#3.605) del tres (03) de octubre de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Sesenta y Cuatro (64) del Círculo de Bogotá, inscrita como anotación número dos (#2) en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1395871** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro. _____

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

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



PC000613832

08-01-21 PC000613832

limitación de dominio. _____

LOS FIDEICOMITENTES A se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de todos los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas **LOS FIDEICOMITENTES A** dichas obligaciones. _____

Desde ahora se entiende que **LOS FIDEICOMITENTES A** han autorizado a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos. _____

PARAGRAFO PRIMERO: Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, **LOS FIDEICOMITENTES B** serán acreedores de estas mejoras y responderán por ellas ante **ALIANZA** y ante terceros, de tal manera que **ALIANZA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos. _____

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

CLÁUSULA NOVENA: PATRIMONIO AUTÓNOMO.

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

1. Recibir de EL FIDEICOMITENTE las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil. _____
2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de LA FIDUCIARIA www.alianza.com.co. _____
3. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE para tales efectos. _____
4. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. _____
5. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE quien ejerce la custodia y tenencia de los bienes fideicomitados diferentes a recursos monetarios 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. En todo caso, el FIDEICOMITENTE será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitados. _____
6. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO. _____
7. 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

República de Colombia



consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. _____

8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE en el desarrollo del mismo. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. _____
9. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a LA FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO. _____
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por EL FIDEICOMITENTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). _____
11. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de

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



PC000613834

CSAUJUBXJFZ-4 No.01-21 PC000613834



Fiducia Mercantil. _____

12. Cobrar la comisión a que tiene derecho a **EL FIDEICOMITENTE B**. _____

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: DERECHOS DE ALIANZA.

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

ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO. _____

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

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

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

1. Suministrar oportunamente a **ALIANZA** las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones. _____
2. **LOS FIDEICOMITENTES B**, pagar oportunamente la remuneración de **ALIANZA** prevista en este contrato. _____
3. Prestar su colaboración a **ALIANZA**, para la realización del fin establecido en este contrato. _____
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente contrato, y sustituir a **ALIANZA** procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos. _____
5. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes,



cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar a ALIANZA fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente. _____

6. En virtud de la designación efectuada mediante la suscripción del presente contrato, por parte de todos los FIDEICOMITENTES, serán LOS FIDEICOMITENTES B los obligados a presentar la declaración del impuesto predial sobre el inmueble fideicomitado y a realizar su correspondiente pago. —
7. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio. _____
8. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato. _____
9. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes. _____



PC000613835

08-01-21 PC000613835

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.

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

1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato. _____
2. Que se le rindan los informes a los que haya lugar. _____
3. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1239 del Código de Comercio. _____
4. Exigir a LA FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen. _____

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO.

Son **BENEFICIARIOS** del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES**, en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, sin perjuicio de lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** serán beneficiarios del FIDEICOMISO en directa proporción a los bienes que cada uno aporte y/o transfiera al FIDEICOMISO. _____

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido a terceros no mencionados en el contrato fiduciario de administración, sin la autorización escrita de los FIDEICOMITENTES B. _____

Se podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a **LOS FIDEICOMITENTES B** que les corresponden en este contrato conforme se establece a continuación: _____

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

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de

República de Colombia



terceros, de los contratantes o de **ALIANZA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna. _____

En todo caso, queda entendido que **ALIANZA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como **BENEFICIARIOS** o **FIDEICOMITENTES**. _____

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: REMUNERACION.

Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a los siguientes valores a título de comisión, la cual será pagada por **LOS FIDEICOMITENTES B** y se deriva de: _____

1. Por labores de estructuración del presente contrato, la suma de dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, la cual se hará exigible a la firma del presente contrato de fiducia mercantil. _____
2. Mensualmente, una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadero mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente el presente contrato. _____
3. Por la suscripción de modificaciones al contrato de fiducia, la suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, exigible a la firma del correspondiente Otrosí al contrato de fiducia mercantil. _____
4. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual **ALIANZA** cede su posición contractual de **FIDUCIARIA**, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de **LA FIDUCIARIA** equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Es entendido que **LA FIDUCIARIA** continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario. _____
5. 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. _____
6. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **ALIANZA**, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición del **FIDEICOMITENTE** mediante su publicación en la página web de **LA FIDUCIARIA** www.alianza.com.co. _____



611MF8VPLUA 08-01-21 PO000613836



CONSIDERACIONES ESPECIALES:

- La comisión FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por LA FIDUCIARIA directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente.
- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.
- ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La comisión fiduciaria será pagada por LOS FIDEICOMITENTES B.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: GASTOS Y COSTOS.

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

República de Colombia



siguiente al de su causación. _____

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad: _____

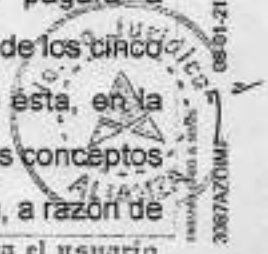
1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente. _____
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan. _____
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos. _____
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato. _____
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial. _____
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe. _____
7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo. _____
8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato. _____

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente numeral, éstos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a LA FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de



PO000613537



3087A201MF 08-01-21 PO000613537

la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, LA FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles. _____

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

PARAGRAFO CUARTO: Para efectos de liquidación del impuesto de anotación y registro (beneficencia), generados por el otorgamiento de la presente escritura, según lo establecido por el **Decreto 650 del 3 de Abril de 1996, Artículo 7º**, emanado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás normas departamentales o distritales aplicables, se tendrá como base para determinar el impuesto mencionado, el valor de la comisión pactada, esto es **DIEZ MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS (\$10.902.312)** moneda legal colombiana, la cual será asumida por **LOS FIDEICOMITENTES B**. _____

PARÁGRAFO QUINTO: Para efectos de **Derechos Notariales** generados por el otorgamiento de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en el **Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015 (compilatorio del Decreto 188 de 2013)** y la **Resolución 00536 del 22 de enero de 2021**, corregida por la **Resolución 00545 del 25 de enero de 2021**, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación el valor de los bienes fideicomitados, en este caso es la suma de **TRES MIL CIENTO VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.126'500.000)** moneda legal colombiana, la cual será asumida por **LOS FIDEICOMITENTES**. _____

PARÁGRAFO SEXTO: Para efectos de **Derechos Registrales** derivados de la presente escritura se tendrá en cuenta lo establecido en la **Resolución 2436 del 19 de marzo de 2021** expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base el valor de los bienes

República de Colombia



fideicomitidos, es decir **TRES MIL CIENTO VEINTISEIS MILLONES DE PESOS (\$3.126'000.000)** moneda legal colombiana, la cual será asumida por **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: DECLARACIÓN JURAMENTADA.- Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, las partes comparecientes manifiestan bajo la gravedad del juramento que el valor contenido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaran que no existen sumas convenidas y/o facturadas por fuera de esta escritura pública.

PARÁGRAFO OCTAVO: La transferencia que se perfecciona mediante el presente instrumento carece de precio toda vez que los FIDEICOMITENTES A transfieren el inmueble a título de adición o aporte en fiducia mercantil, donde LA FIDUCIARIA como vocero y administrador del FIDEICOMISO ADQUIRENTE comparece única y exclusivamente en atención a las instrucciones dadas en el contrato de fiducia que da origen al FIDEICOMISO adquirente, sin que ello implique una desmejora o beneficio particular al patrimonio de **LOS FIDEICOMITENTES A**.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: DURACIÓN.

El presente contrato tendrá una duración de un (1) año. Dicho término será prorrogado automáticamente por un año más, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por alguna de las partes dándolo por terminado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: TERMINACIÓN.

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

1. Por imposibilidad de realizar su objeto.
2. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
3. Por determinación de la fiduciaria, facultad que ALIANZA expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para ALIANZA.
4. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código



de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo. _____

5. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras. _____
6. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses. _____

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: 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 en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo en el siguiente orden: _____

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por 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 compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de LA FIDUCIARIA



dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. _____

PARÁGRAFO CUARTO: Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo. _____

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: REGISTRO DE DOMICILIOS.

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones _____

LA FIDUCIARIA: _____

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ. _____

DIRECCIÓN: Avenida Carrera quince número ochenta y dos – noventa y nueve (AK 15 #82-99) de la ciudad de Bogotá D.C. _____

TELÉFONO: 644 77 00 _____

CORREO ELECTRÓNICO: jcastilla@alianza.com.co. _____

LOS FIDEICOMITENTES A. _____

• **CAÑON Y DUQUE S.A.S.** _____

DIRECCIÓN: Carrera Cincuenta y Dos B número cien – trescientos treinta y cuatro _____



(Kr 52B #100-334), Casa número dos (#2) Villa de La Castellana (Barranquilla). -
TELÉFONO 316 377 83 24 -----

CORREO ELECTRÓNICO: canonduque@hotmail.com -----

- **HERNANDO FONSECA BAUTISTA, LUCILA BAUTISTA DE FONSECA y ESPERANZA FONSECA BAUTISTA** -----

DIRECCIÓN: Calle Sesenta y Cinco B número ochenta y ocho – veintisiete (CI 65B #88-27) Interior once (11), Apartamento número trescientos tres (#303) de la ciudad de Bogotá D.C. -----

TELÉFONO: 310 884 79 20 -----

CORREOS ELECTRÓNICOS: hernandofonbau@hotmail.com;
serviciomef@gmail.com. -----

LOS FIDEICOMITENTES B. -----

- **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR** -----

DIRECCIÓN: Avenida Sesenta y Ocho número cuarenta y nueve A – cuarenta y siete (AV 68 #49A-47) de la ciudad de Bogotá D.C. -----

TELÉFONO: 428 06 66 - 428-73 04 -----

CORREO ELECTRONICO: ccfcompensar@ssf.gov.co -----

- **PROKSOL S.A.S.** -----

DIRECCIÓN: Calle Noventa y Siete número veintitrés – sesenta (CI 97 #23-60), Oficina número doscientos uno (#201) de la ciudad de Bogotá D.C. -----

TELÉFONO 311 5061137 -----

CARREO ELECTRÓNICO: mprieto@proksol.com -----

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

En el evento que no sea posible la localización 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



PC000613840

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: DOMICILIO.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE. _____

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN



Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO.

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

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

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

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó LA FIDUCIARIA, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar



PO000613841

EV289F40B...31-21 PO000613841

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

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

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

Cualquier modificación en las estipulaciones previstas en este documento, requerirá el consentimiento previo, expreso y escrito conjuntamente de LOS FIDEICOMITENTES, y LA FIDUCIARIA. _____

CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA:

DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES.

Manifiestan y declaran: _____

1. Que poseen bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento



de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores. _____

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

CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA: NULIDAD PARCIAL.

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

CLAUSULA TRIGÉSIMA: COMITÉ FIDUCIARIO.

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



PC0000613842

PC0000613842



obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría. _____

**HASTA AQUÍ LA MINUTA
COMPROBANTES FISCALES:**

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

**CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL
AÑO GRAVABLE 2021**

REFERENCIA DE RECAUDO: 21016754157 _____

FORMULARIO: 2021201041600713148 _____

CHIP: AAA0054LKTO _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00310820 _____

CÉDULA CATASTRAL: 67 36 22 _____

DIRECCIÓN DEL PREDIO: AK 30 67 35 _____

AUTOAVALÚO: \$657.079.000 _____

FECHA DE PRESENTACIÓN: 16 / 06 / 2021 _____

CONSECUTIVO TRANSACCIÓN: 07999 _____

VALOR PAGADO: \$5.618.000 _____

LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCOLOMBIA S.A. _____

TIPO FORMULARIO: FACTURA _____

**CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL
AÑO GRAVABLE 2021**

REFERENCIA DE RECAUDO: 21016754240 _____

FORMULARIO: 2021201041600713979 _____

CHIP: AAA0054LKYYX _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01395871 _____

CÉDULA CATASTRAL: 00510308270000000 _____

DIRECCIÓN DEL PREDIO: AK 30 67 47 _____

AUTOAVALÚO: \$1.687.525.000 _____

República de Colombia



FECHA DE PRESENTACIÓN: 16 / 06 / 2021 _____
 CONSECUTIVO TRANSACCIÓN: 07999 _____
 VALOR PAGADO: \$14.428.000 _____
 LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCOLOMBIA S.A. _____
 TIPO FORMULARIO: FACTURA _____

NOTA: Constancias de pago por internet del impuesto predial de los inmuebles objeto del contrato las cuales se protocolizan y se reciben de conformidad con la Instrucción Administrativa 04 del 04 de febrero de 2004. _____

Para dar cumplimiento a las exigencias del artículo 60 de la Ley 1430 de 2010 y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 11 del acuerdo 469 del 22 de febrero de 2011 del Concejo de Bogotá, los enajenantes declararon bajo la gravedad de juramento que los inmuebles transferidos mediante esta escritura pública no tienen deuda vigente que fuere exigible por concepto de impuesto predial unificado. _____

Además, se protocolizan los siguientes **informes de obligaciones tributarias:** _____

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. - SECRETARIA DE HACIENDA

INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

DATOS DEL REPORTE: Objeto o - AAA0054LKTO - 04/08/2021 - Página 1 de 1

IMPUESTO	OBJETO	VIGENCIA	TIPO DE	CON ACTO OFICIAL
----------	--------	----------	---------	------------------

Mensaje Válido para insertar en el protocolo notarial, trámite sucesoral y otros fines institucionales. _____

No registra obligaciones pendientes en el sistema de información tributaria. _____

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. - SECRETARIA DE HACIENDA

INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

DATOS DEL REPORTE: Objeto o - AAA0054LKYX - 04/08/2021 - Página 1 de 1

IMPUESTO	OBJETO	VIGENCIA	TIPO DE	CON ACTO OFICIAL
----------	--------	----------	---------	------------------

El presente mensaje es válido para insertar en el protocolo notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



PC000613843



PC000613843

Mensaje Válido para insertar en el protocolo notarial, trámite sucesoral y otros fines institucionales. _____

No registra obligaciones pendientes en el sistema de información tributaria. _____

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN

SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES

PIN DE SEGURIDAD: PtoAAEHOC0UUD

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

DIRECCIÓN DEL PREDIO: AK 30 67 35 _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00310820 _____

CÉDULA CATASTRAL: 67 36 22 _____

CHIP: AAA0054LKTO _____

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 / 07 / 2021 _____

FECHA DE VENCIMIENTO: 05 / 10 / 2021 _____

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES

A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN _____

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

CONSECUTIVO N° 1960454

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN

República de Colombia



SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES

PIN DE SEGURIDAD: ddnAAEBFNB701Y

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

DIRECCIÓN DEL PREDIO: AK 30 67 47 _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01395871 _____

CÉDULA CATASTRAL: 00510308270000000 _____

CHIP: AAA0054LKYX _____

FECHA DE EXPEDICIÓN: 09 - 07 - 2021 _____

FECHA DE VENCIMIENTO: 07 - 10 - 2021 _____

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES

A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN _____

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

CONSECUTIVO N° 1849199

CONSTANCIA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

(Ley 258 de 1996 y Ley 854 de 2003)

Advertidos del contenido del Artículo 6° de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, e indagados expresamente al respecto los enajenantes del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1395871**, manifestaron bajo la gravedad de juramento que su estado civil es: _____

HERNANDO FONSECA BAUTISTA: Casado, con sociedad conyugal vigente; _____

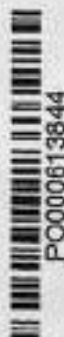
LUCILA BAUTISTA DE FONSECA: Viuda, con sociedad conyugal liquidada y sin unión marital de hecho; _____

ESPERANZA FONSECA BAUTISTA: Soltera en virtud de escritura pública de cesación de efectos civiles de matrimonio religioso, con sociedad conyugal liquidada y actualmente sin unión marital de hecho; _____

Y que el inmueble que ahora enajenan **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar.

SE ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE

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



PC000613844

18-01-21 PC000613844



QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. _____

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA #08 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2008:

De conformidad con lo ordenado por el artículo 5° del Decreto 768 de 2008, los representantes legales de las sociedades enajenantes, manifiestan bajo la gravedad del juramento que los inmuebles transferidos por medio del presente instrumento público, no están afectados con medida de protección inscrita para la población desplazada por la violencia. _____

CONSTANCIA NOTARIAL:

Esta escritura pública fue firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, de **PROKSOL S.A.S.** y de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 1069 del 26 de mayo de 2015 (compilatorio del artículo 12 del Decreto 2148 de 1983). _____

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

Se advirtió a los otorgantes: _____

1. Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. _____
2. Que el Notario se abstiene de dar fé sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. _____
3. Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. _____
4. Advertidos del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1970, los otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado, y así se autoriza entonces por el Notario. _____
5. Los otorgantes autorizan realizar el tratamiento de los datos personales, o los de terceros que han sido suministrados e incorporados a la presente escritura pública, tal y como lo dispone la normatividad sobre Habeas Data - Datos Personales

República de Colombia



(artículo 15 de la Constitución Política, Leyes Estatutarias 1266 de 2008 y 1581 de 2012, y sus Decretos Reglamentarios 1727 de 2009, 2952 de 2010, 1377 de 2013 y 886 de 2014). De igual forma, declaran que ésta información es veraz, cierta, actualizada y cuenta con la autorización para ser entregada y transmitida a terceros. Esta información se solicita para ser utilizada única y exclusivamente dentro de los límites y propósitos propios de la función notarial. _____

6. Los Otorgantes, SI NO aceptan y autorizan ser notificados electrónicamente de los actos administrativos relacionados con esta escritura por parte de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a los correos electrónicos suministrados por ellos y que constan en este instrumento. _____

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

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

DERECHOS NOTARIALES (Decreto Único Reglamentario 1069 del 26 de mayo de 2015 -compilatorio del Decreto 188 de 2013- y Resolución 00536 del 22 de enero de 2021, corregida por la Resolución 00545 del 25 de enero de 2021): \$ 9.462.961

IVA (Artículo 468 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 184 de la ley 1819 del 29 de diciembre de 2016): \$ 1.941.546

RECAUDOS PARA LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: \$ 34.050

RECAUDOS PARA EL FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$ 34.050



PO000613845

PO000613845-01-21



Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial de seguridad identificadas con código de barras números: PO000613825, PO000613826, PO000613827, PO000613828, PO000613829, PO000613830, PO000613831, PO000613832, PO000613833, PO000613834, PO000613835, PO000613836, PO000613837, PO000613838, PO000613839, PO000613840, PO000613841, PO000613842, PO000613843, PO000613844, PO000613845, PO000613846.



LUIS HUMBERTO CAÑON MURCIA – C.C. #73.113.984 de Cartagena
CAÑON Y DUQUE S.Á.S. (antes **CAÑON DUQUE Y CIA. S. EN C. S.**)
 NIT 900.026.226-5

DIRECCIÓN: (Kr 52B #100-334), Casa #2, Villa de La Castellana (Barranquilla)

TELÉFONO: 316 377 83 24

CORREO ELECTRÓNICO: canonduque@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF):



HERNANDO FONSECA BAUTISTA – C.C. #2.971.999 de Bogotá D.C.

DIRECCIÓN: Calle 65B #88-27, Int. 11, Apto. #303 – **TELÉFONO:** 310 884 79 20

CORREO ELECTRÓNICO: hermandofonbau@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): INDEPENDIENTE

ESTADO CIVIL: Casado, con sociedad conyugal vigente

¿ES PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE? (DECRETO 1674 DE 2016): NO

Agosto 05-21

Agosto 04-21 B. VVVV1444

República de Colombia



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO -----
 MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE (#1.187) -----
 DEL CUATRO (04) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO
 (2021) OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE
 BOGOTÁ -----



Ref. Bordo 04-21 8 4447404

Lucila B de Fonseca



LUCILA BAUTISTA DE FONSECA - C.C. #20.260.040 de Bogotá D.C.
DIRECCIÓN: Calle 103B #49B-82, Apto. #301 - **TELÉFONO:** 691 33 64
CORREO ELECTRÓNICO: ldefonseca39@gmail.com
ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): PENSIONADA
ESTADO CIVIL: Viuda, con sociedad conyugal liquidada y sin unión marital de hecho
¿ES PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE? (DECRETO 1674 DE 2016): NO

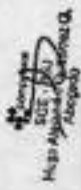
Esperanza Fonseca B.

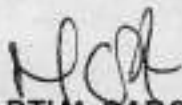


ESPERANZA FONSECA BAUTISTA - C.C. #39.630.578 de Bogotá D.C.
DIRECCIÓN: Calle 6 #16-14, Apto. #303 (Medellín) - **TELÉFONO:** 300 220 40 12
CORREO ELECTRÓNICO: cfonse919@hotmail.com
ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): PENSIONADA
ESTADO CIVIL: Soltera en virtud de escritura pública de cesación de efectos civiles
 de matrimonio religioso, con sociedad conyugal liquidada y
 actualmente sin unión marital de hecho
¿ES PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE? (DECRETO 1674 DE 2016): NO

Carlos

CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ CORREDOR - C.C. #71.758.846 de Medellín
Apoderado General de:
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR - NIT 860.066.942-7
DIRECCIÓN: Avenida 68 #49A-47 - **TELÉFONO:** 428 06 66 - 428 73 04
CORREO ELECTRÓNICO: ccfcompensar@ssf.gov.co
ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR



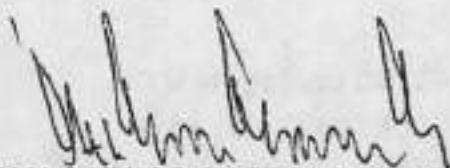


MARTHA CAROLINA PRIETO SERRATO – C.C. # 52.497.569 de Bogotá D.C.
PROKSOL S.A.S. – NIT 900.035.722-5

DIRECCIÓN: Calle 97 #23-60, Oficina #201 – **TELÉFONO:** 795 30 10

CORREO ELECTRÓNICO: mprieto@proksol.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): CONSTRUCTORA



JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ - C.C. #79.782.445 de Bogotá D.C.
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT 860.531.315-3

Vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado

FIDEICOMISO PARQUEO NQS – NIT P.A. 830.053.812-2

DIRECCIÓN: Carrera 15 #82-99 – **TELÉFONO:** 6447700

CORREO ELECTRÓNICO: jcastilla@alianza.com.co

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): FIDUCIARIA



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

