



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

## PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

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

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

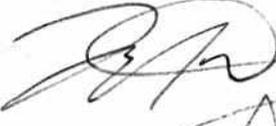
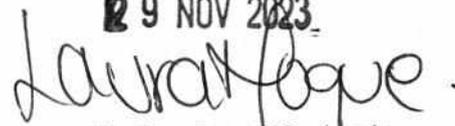
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>ENPROYECTOS SAS ARCE GP SAS</b>		Número <b>900433100-1 901028776-7</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>JOSE ALEJANDRO HELO GAVIRIA LAYLA GOMEZ PEÑA</b>		4. Identificación del representante legal <b>79.980.942 52.251.177</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2013189 2018059</b>
6. Dirección <b>Calle 74 # 15-38</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al correo electrónico: <b>jcastillo@arcegp.com</b>	8. Teléfono <b>3134663387</b>

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>ENTORNO 118</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), lote o es ÚNICA etapa <b>ÚNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>30 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>		12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>Carrera 15A # 118 - 31</b>	
13. Localidad - UPZ <b>Usaquén - UPZ 16 SANTA BARBARA</b>		14. Estrato <b>6</b>	
15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>42</b>		16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	
17. Licencia de construcción <b>11001-1-22-1531</b>		Fecha de ejecutoria <b>04-may.-2022</b> Curaduría <b>1</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>543.69</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>2720.80</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>2720.80</b>		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % <b>%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>N°</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0106OBHY</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50N-477756</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>90% \$ 5.397.785.100</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>28-feb.-2024</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escripción número <b>3364</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Fecha <b>07-sep.-2023</b> Notaría <b>41</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>NO</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCENTRAL</b>	
Escripción o Contrato número <b>10681</b>		Fecha <b>23-mar.-2023</b> Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

### DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230238</b>	<b>FECHA</b> <b>07 NOV 2023</b>
  <b>JOSE ALEJANDRO HELO GAVIRIA LAYLA GOMEZ PEÑA</b> 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: <b>09 NOV 2023</b>  Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

### IMPORTANTE:

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



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

ENAJENADOR:

Nombre del Proyecto:

EN Proyectos SAS / Arce GP SAs.  
Entorno 118

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 230926784483060547**

**Nro Matrícula: 50N-477756**

Pagina 1 TURNO: 2023-515995

Impreso el 26 de Septiembre de 2023 a las 10:55:41 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 27-11-1978 RADICACIÓN: 1978-92228 CON: DOCUMENTO DE: 29-04-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0106OBHYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DE LA TRANSVERSAL 17 ENTRE CALLES 118 Y 119 DE ESTA CIUDAD DISTINGUIDO CON EL # 10 DE LA MANZANA 73 DE LA 2A. ETAPA DEL 2 SECTOR DE LA NUEVA URBANIZACION SANTA BARBARA LTDA, LOTE CON EXTENSION SUPERFICIARIA DE 849.52 VARAS CUADRADAS Y LINDA: NORTE: EN 35.66 METROS CON EL LOTE 9 DE LA MISMA MANZANA; ORIENTE: EN 19 METROS CON LA TRANSVERSAL 17; SUR: EN 21.57 METROS CON EL LOTE 12 DE LA MISMA MANZANA OCCIDENTE: EN 23.65 METROS CON EL LOTE # 11 DE LA MISMA MANZANA.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE, NUEVA URBANIZACION SANTA BARBARA LTDA., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE DE SUS SOCIOS ALVARO GONZALEZ SIERRA Y EUDORD ROGER ANTONIADI ESTE ULTIMO EN NOMBRE DE SU ESPOSA OLGA GONZALEZ DE ANTONIADI, DE ACUERDO A LA ESCRITURA # 2041 DE 24 DE MAYO DE 1.957 NOTARIA 7A DE BOGOTA. REGISTRADA AL LIBRO 1. FOLIO 77 # 13.929 DE JUNIO 25 DE 1.957.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) KR 15A 118 31 (DIRECCION CATASTRAL)

2) TRANSVERSAL 17 #118-31

1) TRANSVERSAL 17 PA 2 LOTE 10 MANZANA 73 SECTOR 2 ENTRE CALLES 118 Y 119

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-03-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 678 del 25-02-1966 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION SANTA BARBARA LTDA.

**A: CARRILLO PI/EROS RAFAEL**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-05-2001 Radicación: 2001-27717

Doc: ESCRITURA 826 del 22-05-2001 NOTARIA 39 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 230926784483060547**

**Nro Matrícula: 50N-477756**

Página 2 TURNO: 2023-515995

Impreso el 26 de Septiembre de 2023 a las 10:55:41 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZACION NOMENCLATURA DE ACUERDO A CERTIFICADO DEL DEARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL.

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

**A: CARRILLO PI/EROS RAFAEL EMIRO**

**CC# 25779**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-09-2004 Radicación: 2004-70949

Doc: ESCRITURA 2007 del 19-08-2004 NOTARIA 39 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION -(LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL)

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

DE: FLOREZ DE CARRILLO ADELIA

**A: CARRILLO PI/EROS RAFAEL EMIRO**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-04-2012 Radicación: 2012-31913

Doc: ESCRITURA 492 del 15-03-2012 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CARRILLO PI/EROS RAFAEL EMIRO

**CC# 25779**

**A: BOREALIA S.A.S**

**NIT# 9004793733 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-04-2016 Radicación: 2016-21426

Doc: OFICIO 14348 del 23-03-2016 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

**DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL**

**NIT# 9001277689**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 09-11-2016 Radicación: 2016-78769

Doc: OFICIO 56145 del 02-11-2016 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 03-10-2019 Radicación: 2019-64059

Doc: ESCRITURA 1367 del 13-09-2019 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 230926784483060547**

**Nro Matrícula: 50N-477756**

Página 3 TURNO: 2023-515995

Impreso el 26 de Septiembre de 2023 a las 10:55:41 AM

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

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

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P 492 DE 15/MARZO /2012, EN EL SENTIDO DE INDICAR CORRECTAMENTE EL AREA DE TERRENO SIENDO LA CORRECTA 849.52 V2 (543.69 M2)

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

**A: CARRILLO PI/EROS RAFAEL EMIRO**

**CC# 25779**

**A: BOREALIA S.A.S**

**NIT# 9004793733**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 03-10-2019 Radicación: 2019-64059

Doc: ESCRITURA 1367 del 13-09-2019 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

**DE: BOREALIA S.A.S**

**NIT# 9004793733**

**A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE S.A NIT 800.143.157-3 COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE-FIDEICOMISO ENTORNO 118 NIT 830.054.076-2** X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 08-07-2021 Radicación: 2021-43994

Doc: ESCRITURA 1767 del 03-06-2021 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO: 0957 CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO

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

**DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ENTORNO 118**

NIT 8300540762

**A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ENTORNO 118**

NIT 8300530363

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 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. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-2457 Fecha: 14-04-2010

SECCION COMENTARIO LO CORREGIDO VALE.SECCION PERSONAS LO EXCLUIDO SEGUN TITULO VALE.ART.35 DL.1250/70 C2010-2457 CID

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 230926784483060547**

**Nro Matrícula: 50N-477756**

Pagina 4 TURNO: 2023-515995

Impreso el 26 de Septiembre de 2023 a las 10:55:41 AM

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

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

...

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

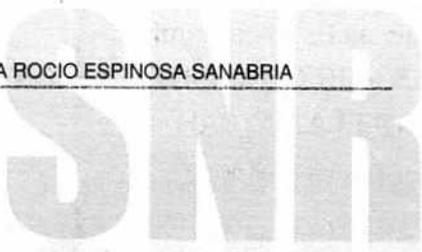
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-515995**

**FECHA: 26-09-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

CBJ-018-2023

Bogotá, septiembre 2023

Señores

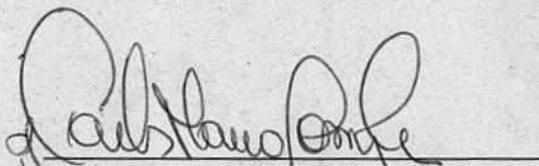
**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT**

**COADYUVANCIA**

**CARLOS MARIO GOMEZ CORREA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.616.951 expedida en Medellín, Representante Legal Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118** identificado con NIT. 830.053.036-3, constituido mediante documento privado de fecha treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021), por el presente escrito y en la citada calidad **COADYUVO** a la sociedad **ENPROYECTOS S.A.S** en la radicación de permiso de enajenación.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento **NI LA FIDUCIARIA NI EL FIDEICOMISO** adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal **NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA** sobre el desarrollo del proyecto de construcción ni la promoción o ventas que se vayan a realizar sobre los inmuebles que forman parte del fideicomiso.

Atentamente,



**CARLOS MARIO GOMEZ CORREA**

C.C. No. 71.616.951 de Medellín.

Representante Legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** actuando  
única y exclusivamente como vocera y  
administradora del **FIDEICOMISO  
ENTORNO 118**

NIT. 830.053.036-3.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

I. PERSONAS INTERVINIENTES

Por una parte, EL PROMETIENTE COMPRADOR

\* PERSONA(S) NATURAL(ES)

Primer Apellido		Segundo Apellido			Nombres		
Documento Identidad		Número	Expedida en	Edad	Estado Civil		
Cédula de ciudadanía							
Sociedad Conyugal Vigente		Escritura No. / Sentencia	Notaria/Juzgado		Fecha		
Si No					AA	MM	DD
Vivienda Familiar	Escritura	Notaria	Fecha			Dirección Residencia	Ciudad
Si No			AA	MM	DD		
E-mail		Dirección Oficina		Teléfono		Celular	
Apoderado/Tutor	Cédula	Expedida en	Poder Adjunto/Registro Civil	Escritura/ Registro Civil	Notaria	Fecha	
						A	MM
						A	DD

Por la otra, EL PROMETIENTE VENDEDOR

\* PERSONA JURÍDICA (Se anexa Certificado de Existencia y Representación Legal)

<b>Denominación o Razón Social</b>		
ENPROYECTOS S.A.S. NIT: 900.433.100-1		
<b>Escritura de Constitución</b>		
Constituida mediante Documento Privado No. Sin Núm. de Asamblea de Accionistas de fecha 22 de diciembre de dos mil dieciséis (2016), inscrita el veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), bajo el número 0217917 del libro IX, de la Cámara de Comercio de Bogotá.		
<b>Representada por</b>		<b>Cédula</b>
JOSÉ ALEJANDRO HELO GAVIRIA		79.980.942
<b>Domicilio Social</b>	<b>Dirección</b>	<b>Teléfono</b>
BOGOTÁ D. C.	Calle 74 No. 15 -38 OF.201/202	300 2120213
Observaciones:		

**II. INMUEBLES OBJETO DEL ACTO O CONTRATO**

Apartamento número \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ ( ) parqueaderos o zonas de estacionamiento, bienes comunes de uso exclusivo, y \_\_\_\_ ( ) depósito, bien común de uso exclusivo, Ubicados en el EDIFICIO ENTORNO 118, en la Carrera 15A No. 118 – 31 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá. Las especificaciones de este bien inmueble se describen más adelante.

**III. ANTECEDENTES**

**PRIMERO - EL PROMETIENTE VENDEDOR** es promotor del proyecto inmobiliario denominado **ENTORNO 118** destinado para vivienda urbana, el cual se está construyendo sobre el lote de terreno ubicado en la Carrera 15A No. 118 – 31 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, Proyecto que constará de TREINTA (30) unidades inmobiliarias (Apartamentos únicamente de uso habitacional), CUARENTA Y DOS (42) parqueaderos, de los cuales TREINTA Y CINCO (35) son privados y siete (07) para visitantes, y VEINTE (20) depósitos.

**SEGUNDA:** Mediante documento privado de fecha cinco (5) de agosto de dos mil diecinueve (2.019), se celebró entre la sociedad **BOREALIA S.A.S** identificada con el NIT. 900.479.373 en calidad de Fideicomitente Tradente y **ENPROYECTOS S.A.S** identificada con el NIT. 900.433.100 en calidad de Fideicomitente Desarrollador, y **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A** en calidad de Fiduciaria, un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118** en adelante **EL FIDEICOMISO**, el cual fue modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha cuatro (4) de agosto de dos mil veinte (2.020), en el sentido de prorrogar el plazo de vigencia inicialmente establecido en el contrato fiduciario.

**TERCERA:** Mediante Escritura Pública No. 1767 de fecha 03 de junio de 2021, se celebró la cesión de posición contractual de Fiduciaria por parte de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A** en calidad de cedente, a favor de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** en calidad de cesionario.

**CUARTA:** Mediante documento privado suscrito el trece (13) de julio de 2021, las sociedades **ENPROYECTOS S.A.S.** y **ARCE GP S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, suscribieron con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, FIDEICOMISO RECURSOS ENTORNO 118**, en el cual se delegó la administración de los recursos y del gasto del proyecto **ENTORNO 118**.

**QUINTA:** Mediante documento privado suscrito el treinta (30) de septiembre de 2021, las sociedades **ENPROYECTOS S.A.S.** y **ARCE GP S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, suscribieron con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, la modificación integral del **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, para que, entre otras actividades, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** administre el inmueble donde se desarrollará el proyecto, garantizando así la titularidad del lote.

**SEXTA:** Mediante documento privado suscrito el veintitrés (23) de marzo de 2023, las sociedades **ENPROYECTOS S.A.S.** y **ARCE GP S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, suscribieron con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, la modificación integral del **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, dentro del cual **EL PROMETIENTE CEDENTE** es **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**IV. GENERALIDADES:**

**MARCO NORMATIVO Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN:** Este contrato se celebra al amparo del principio de la autonomía de la voluntad privada, con fundamento en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y con sujeción a la legislación mercantil.

**LEY APLICABLE:** Este contrato se registrará, se interpretará y será ejecutado con sujeción a las leyes de la República de Colombia.

**EFFECTO OBLIGATORIO:** Este contrato obliga a las partes aquí nombradas y redunda en beneficio de sus respectivos sucesores y cesionarios. El presente contrato establece el único y entero acuerdo entre las partes y reemplaza cualquier acuerdo verbal o escrito celebrado con anterioridad al presente contrato.

**EXIGIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES:** El presente contrato incorpora obligaciones válidas, legalmente vinculantes y ejecutables, de acuerdo con los términos en que han sido pactadas por cada una de las partes.

En desarrollo de lo anterior las partes acuerdan:

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), las partes manifestaron que han celebrado el siguiente contrato de promesa de compraventa, que consta de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.** - EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir a favor de EL PROMETIENTE COMPRADOR a título de compraventa, y ésta se obliga a comprar a aquella, el derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce sobre los siguientes inmuebles:

**Apartamento número \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) parqueaderos o zonas de estacionamiento, y \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) depósito, bien común de uso exclusivo, Ubicados en el EDIFICIO ENTORNO 118, en la Carrera 15A No. 118 - 31 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, que forman parte del EDIFICIO ENTORNO 118. a) Área Construida del Apartamento \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_ METROS CUADRADOS (\_\_\_\_\_ M2); b) Ubicación:** El apartamento mencionado estará ubicado en el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) piso del proyecto. Las especificaciones de este bien inmueble se describen en el Anexo 1, en el Anexo 2 y en el Anexo 3.

**Linderos Generales:**

Apartamento Número \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Parágrafo Primero:** No obstante, la mención de cabida y linderos los inmuebles prometidos en venta se transferirán como cuerpo cierto.

**Parágrafo Segundo:** El área construida del inmueble objeto de esta promesa, por efectos de los ajustes en diseño del Proyecto y de la construcción del mismo, podrá incrementarse o disminuirse hasta en un 2% y así lo aceptan las partes, con la consecuente modificación del área privada que implique la variación del área construida. Las variaciones del área privada o construida darán lugar al reajuste del precio, ya sea que aumente o disminuya. El reajuste del precio se hará efectivo antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio que perfeccione este contrato, tomando como factor el precio por metro cuadrado inicial.

**SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - EL precio de la compraventa prometida es la suma de \_\_\_\_\_ **MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ \_\_\_\_\_)**, calculados multiplicando el área construida de \_\_\_\_\_ M2 por el valor de \$ \_\_\_\_\_ por metro cuadrado, que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a pagar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, en los siguientes términos:

2.1. Una **CUOTA INICIAL** por la suma de \_\_\_\_\_ **MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ \_\_\_\_\_)**, que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a pagar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** con cheque o transferencia a nombre de Cartera Colectiva Abierta Fiduciaria Central – CCA Fiducentral, NIT 800.179.354-3, Cuenta de Ahorros de BANCOLOMBIA No 126-064453-91, de acuerdo con las instrucciones detalladas en el Anexo 3, el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

2.2. El saldo, es decir la suma de \_\_\_\_\_ **MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ \_\_\_\_\_)**, que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a pagar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** con cheque o transferencia a nombre de Cartera Colectiva Abierta Fiduciaria Central – CCA Fiducentral, NIT 800.179.354-3, Cuenta de Ahorros de BANCOLOMBIA No 126-064453-91, de acuerdo con las instrucciones detalladas en el Anexo 3, el día pactado para la firma de la Escritura Pública que perfeccione el presente contrato.

**TERCERA: CLAUSULA PENAL: EL PROMETIENTE VENDEDOR y PROMETIENTE COMPRADOR** convienen la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), equivalente al diez por ciento (10%) del precio total del inmueble, como sanción penal en caso de incumplimiento, que deberá pagar quien incumpla la presente promesa de compraventa como indemnización a la parte cumplida, sin necesidad de requerimiento en mora o judicial.

**PARÁGRAFO:** El no pago de las cuotas en las fechas señaladas en esta cláusula constituye mora en el pago del presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** pagarán a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida sobre las cuotas o pagos atrasados. En el evento que la mora persista por más de dos (2) cuotas, el presente contrato se entenderá incumplido, caso en el cual **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá dar por terminada esta promesa de compraventa de pleno derecho, sin más actos o requisitos adicionales.

**CUARTA: LIBERTAD DE LOS INMUEBLES Y OBLIGACION DE SANEAMIENTO.**- EL PROMETIENTE VENDEDOR declara que el bien prometido en venta es propiedad del PATRIMONIO AUTONOMO denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, y los garantizan libres de censo, embargo, demanda, pleito pendiente, condición resolutoria, arrendamiento, patrimonio familiar no embargable, anticresis, uso, habitación y en general libres de gravámenes o limitaciones que los coloquen por fuera del comercio, salvo la relativa al Reglamento de Propiedad Horizontal. En todo caso **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obligan a salir al saneamiento conforme a la Ley.

**QUINTA: GASTOS NOTARIALES, DE BENEFICENCIA, TESORERIA Y REGISTRO.** - Los derechos que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura que perfeccione la venta, se asumirán así: a) Los gastos y derechos notariales de la serán asumidos en partes iguales entre **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. b) Los derechos e impuesto de beneficencia y registro serán por cuenta exclusiva **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. En caso de que aplique impuesto de retención en la fuente, esta será para pagada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**SIXTA: ESCRITURACIÓN.- EL PROMETIENTE VENDEDOR** desde ahora se obliga a impartir las respectivas instrucciones a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, o a quien corresponda para que comparezca al otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato el día \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil veintitrés (2023) en la notaría Cuarenta y Uno del Círculo de Bogotá a las 3:00 PM; en tal día y hora las partes deberán comparecer provistos de los documentos de rigor.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete a entregar los inmuebles en la fecha de firma de la Escritura Pública de transferencia del inmueble estipulada en la presente cláusula.

Las partes acuerdan expresamente que la fecha de escrituración y entrega se estimó con base en el cronograma elaborado por el constructor, 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 de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. En consecuencia, ocurrida cualquier circunstancia que retrase la obra, **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, informará por escrito con una antelación no menor a diez (10) días calendario de esas circunstancias a **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, quien desde ahora acepta que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** contará con un único plazo adicional no mayor de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha aquí prevista, para efectuar la entrega de los inmuebles. Como consecuencia de esta situación, las partes se obligan a suscribir un otrosí en el que conste la nueva fecha de entrega del inmueble y firma de la escritura que perfeccione este contrato, aclarando que, si el otrosí no fuere suscrito antes de, o, en la fecha estipulada para la entrega del inmueble, el término se entenderá prorrogado automáticamente por noventa (90) días calendario para el efecto. En este evento **EL PROMETIENTE COMPRADOR** renuncia a cualquier acción, y no se considerará como causal de incumplimiento.

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

**SÉPTIMA: - REFORMAS:** Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** efectúen reformas parciales o totales de los inmuebles objeto de este contrato, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y que, igualmente, no responderán en caso de pérdida de las garantías otorgadas por el constructor.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE COMPRADOR** podrá hacer cambios a los Acabados descritos en el Anexo 1 y a la Distribución descrita en el Anexo 3. Para tal efecto deberán aprobar la cotización que para cada caso elaborará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y que incluirá un AIU de veinte por ciento (20%). El pago del valor estipulado deberá hacerse por adelantado como condición para el cambio de Acabado o de Distribución. Así mismo **EL PROMETIENTE COMPRADOR** acepta que cualquier cambio en Acabados o Distribución podrá postergar la fecha de entrega de su apartamento. Dentro de cada cotización estará establecido el posible tiempo de retraso que genere el cambio, y al aprobar dicha cotización **EL PROMETIENTE COMPRADOR** estará aceptando la posible nueva fecha de entrega. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se reserva el derecho a no aceptar modificaciones que afecten elementos estructurales del edificio o que puedan llevar a una demora en la entrega de las zonas comunes del edificio o de otros apartamentos. Las anteriores condiciones pueden ser modificadas de común acuerdo por escrito entre las partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Así mismo **EL PROMETIENTE COMPRADOR** da por aceptado expresamente las reformas parciales o totales que se efectúen al proyecto constructivo **ENTORNO 118**.

**OCTAVA: ENTREGA DE LOS INMUEBLES. - EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a hacer entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato en la fecha de firma de la Escritura Pública de transferencia del

inmueble estipulada en la Cláusula Sexta, mediante acta suscrita a entera satisfacción por parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.

**PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por concepto de servicios públicos básicos de que esté dotado, y por las cuotas de administración del mismo hasta la fecha de la entrega real y material. A partir de la entrega del inmueble, serán a cargo de **LOS PROMETIENTE COMPRADOR**, los gastos por concepto de servicios públicos, cuotas de administración, así como los impuestos y contribuciones que graven la propiedad de los inmuebles objeto de la cesión.

**PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará entrega del inmueble con servicios públicos de energía, gas, acueducto y alcantarillado, debidamente instalados con sus medidores en pleno funcionamiento, con el pago de los gastos de acometidas y de conexión.

**NOVENA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Los inmuebles que se transfieren están sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, en los términos que se estipulen en la escritura pública que se constituya para tal fin.

**DÉCIMA: EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a desglobar los inmuebles objeto del presente contrato ante la Oficina de Catastro Distrital o la entidad que haga sus veces.

**DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. - EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a entregar a Paz y Salvo los inmuebles objeto del presente contrato, por concepto de gravámenes, tasas, contribuciones, derechos causados, liquidados o reajustados hasta la fecha de las escrituras públicas que perfeccionan este contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA: EL PROMETIENTE VENDEDOR** transferirá los inmuebles objeto del presente contrato con las garantías de estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados por el término de un (1) año. Lo anterior de conformidad con el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.

**DÉCIMA TERCERA:** La sociedad ENPROYECTOS S.A.S. tramitó la radicación de documentos ante la secretaria Distrital del hábitat y se le otorgó el No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_.

**DÉCIMA CUARTA: CLAUSULA COMPROMISORIA:** Las diferencias que surjan en la interpretación y/o ejecución del presente contrato podrán ser sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento, si ambas partes están de acuerdo, conformado por un (1) árbitro designado de común acuerdo entre las partes o, en su defecto, por sorteo de la lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, que funcionará en Bogotá en dicho centro de arbitraje y proferirá su lado en derecho. El tribunal se regirá en cuanto al procedimiento aplicable por lo dispuesto en la ley procesal vigente. En materia de honorarios de árbitros, secretarios y gastos de funcionamiento del Tribunal, se aplicarán las tarifas establecidas por el centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. De no estar de acuerdo las partes, se acudirá a la justicia ordinaria.

**DECIMA PRIMERA: DIRECCIONES:** Para todos los efectos relacionados con la presente promesa, las partes señalan como dirección a la cual la parte contraria debe dirigirse por escrito, la siguiente:

**EL PROMETIENTE VENDEDOR** en Carrera 15A # 118 – 31 de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono: 313-4663387

**EL PROMETIENTE COMPRADOR** \_\_\_\_\_

El cambio de dirección sólo tendrá validez cuando se haya comunicado previamente por escrito a la parte contraria.

En constancia se firma por las partes en la ciudad de Bogotá D.C. en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).

**EL PROMETIENTE COMPRADOR,**

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_

**EL PROMETIENTE VENDEDOR,**

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**OTORGADA EN LA NOTARIA \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) DEL CIRCULO DE**  
\_\_\_\_\_

**FECHA DE OTORGAMIENTO: \_\_\_\_\_**

**DEL AÑO DOS MIL \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )**

**FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACION**

\*\*\*\*\*

**MATRÍCULA INMOBILIARIA:**

**CODIGO CATASTRAL:**

**NOMBRE O DIRECCIÓN: =====**

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO**

**VALOR DEL ACTO EN**

**PESOS**

**(0164) TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL**

**\$ .00**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

**IDENTIFICACION**

**DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL**

**FIDEICOMISO ENTORNO 118**

**NIT. 830.053.036-3**

**A: \_\_\_\_\_**

**CC- NIT. \_\_\_\_\_**

\*\*\*\*\*

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**OTORGADA EN LA NOTARIA \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) DEL CIRCULO DE \_\_\_\_\_.**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:**

\*\*\*\*\*

En la ciudad de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veintitrés (2023), en el despacho de la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, cuyo titular es \_\_\_\_\_, en esta fecha se otorgó la escritura que se consigna en los siguientes términos:

**(0164) TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCION EN FIDUCIA  
MERCANTIL**

Comparecieron:

Comparecieron mediante minuta escrita, quienes dijeron ser: **CARLOS MARIO GOMEZ CORREA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con cédula de ciudadanía número 71.616.951 expedida en Medellín, quien obra en calidad de suplente del presidente y por lo tanto como Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con **NIT 800.171.372-1**, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) del veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la notaría Quince (15) del Círculo de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, y certificado de existencia y representación legal, materializado en la Notaría Cuarenta y Una (41) del Círculo de Bogotá de conformidad al Artículo quince (15) del Decreto Ley cero diecinueve (019) de dos mil doce (2012) y Leyes quinientos veintisiete de mil novecientos noventa y nueve (527/1999) y quinientos ochenta y ocho de dos mil (588/2000) e Instrucción Administrativa veintiséis de dos mil (26/2000) de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales se adjuntan para su protocolización, sociedad que para los efectos del presente instrumento actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, identificado con **NIT 830.053.036-3**, constituido mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidós (2022), que en adelante se denominará **EL TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO** de una parte, y de la otra **JOSÉ ALEJANDRO HELO GAVIRIA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 79.980.942 expedida en Bogotá D.C., de esto civil casado con sociedad conyugal

vigente, quien obra en su calidad de representante legal obra en nombre y representación de la sociedad **ENPROYECTOS S.A.S.**, identificada con el **Nit: 900.433.100-1** sociedad constituida mediante documento privado sin número de fecha constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas del 15 de abril de 2011, inscrita en la Cámara de Comercio el 04 de mayo de 2011 bajo el número 01475661 del Libro IX, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., materializado en la notaría Cuarenta y Una (41) del círculo de Bogotá D.C., de conformidad al Artículo quince (15) del Decreto Ley cero diecinueve (019) de dos mil doce (2012) y Leyes quinientos veintisiete de mil novecientos noventa y nueve (527/1999) y quinientos ochenta y ocho de dos mil (588/2000) e Instrucción Administrativa veintiséis de dos mil (26/2000) de la Superintendencia de Notariado y Registro, que se protocoliza con este instrumento para que haga parte de él y sea insertado en las copias que de ella se expidan quien se ha venido denominando **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y de otra parte \_\_\_\_\_ mayor de edad, domiciliado y residente en el municipio de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, con sociedad \_\_\_\_\_, en adelante el **ADQUIRENTE Y/O FIDEICOMITENTE APORTANTE**, manifestaron que por el presente instrumento público celebran transferencia a título de restitución en fiducia mercantil de los inmuebles que se describen más adelante, en los términos de las cláusulas contenidas en este acto, previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha cinco (5) de agosto de dos mil diecinueve (2.019), se celebró entre la sociedad BOREALIA S.A.S identificada con el NIT. 900.479.373-3 en calidad de Fideicomitente Tradente y ENPROYECTOS S.A.S identificada con el NIT. 900.433.100 en calidad de Fideicomitente Desarrollador, y FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A en calidad de Fiduciaria, un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ENTORNO 118. -----

**SEGUNDA:** Que mediante Escritura Pública No. 1767 de fecha 03 de junio de 2021, otorgada en la Notaría cuarenta y uno (41) del Círculo de Bogotá D.C., se celebró la cesión de posición contractual de Fiduciaria por parte de FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A en calidad de cedente, a favor de FIDUCIARIA CENTRAL S.A en calidad de cesionario. -----

**TERCERA:** Que mediante documento privado de fecha treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2.021), las sociedades ENPROYECTOS S.A.S. y ARCE GP S.A.S, en calidad de FIDEICOMITENTES

DESARROLLADORES; BOREALIA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en calidad de FIDUCIARIA, suscribieron MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – FIDEICOMISO ENTORNO 118 (antes CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN – FIDUOCCIDENTE-FIDEICOMISO ENTORNO 118). -----

**CUARTA:** Que, mediante documento privado de fecha ocho (08) de julio de dos mil veintidós (2.022), entre las Sociedades ENPROYECTOS S.A.S. y ARCE GP S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en calidad de FIDUCIARIA, suscribieron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS ENTORNO 118. -----

**QUINTA:** Que mediante documento privado de fecha treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2.021), las sociedades ENPROYECTOS S.A.S. y ARCE GP S.A.S, en calidad de FIDEICOMITENTES PROMOTORES y otros en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES B; BOREALIA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE A, y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en calidad de FIDUCIARIA, suscribieron MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – FIDEICOMISO ENTORNO 118. -----

**SEXTA:** El objeto del precitado otrosí integral al contrato fiduciario mercantil consiste en *"la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO:* -----

*Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por LOS FIDEICOMITENTES.* -----

*5.2. Permita la construcción del PROYECTO, sobre EL INMUEBLE que conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por cuenta y riesgo de LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.* -----

*5.3. Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B, y las demás aportadas por LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES. Así como los recursos aportados en el FIDEICOMISO RECURSOS ENTORNO 118.*

*5.4. Gire los recursos del FIDEICOMISO a LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES o a quien este instruya, para el desarrollo del PROYECTO que se llevará a cabo sobre EL INMUEBLE.* -----

5.5. Transfiera a la terminación del PROYECTO, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo según se estipula en la cláusula decima tercera del presente contrato, a cada uno de los FIDEICOMITENTES APORTANTES A y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B o a favor de los terceros que estos designen mediante documento privado, previa aprobación de LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES; siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil. -----

5.6. Reciba los recursos provenientes de la venta y/o cesión de los derechos de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, que realice LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES por cuenta y a nombre de los FIDEICOMITENTES APORTANTES A y B. -----

5.7. Entregue a LOS FIDEICOMITENTES, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato; una vez se haya cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo." -----

**SEPTIMA:** Que la sociedad **ENPROYECTOS S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, adelantó por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado EDIFICIO ENTORNO 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL, conformado por 30 apartamentos, 35 parqueaderos privados y 7 para visitantes. El cual se construyó en la Carrera 15A No. 118 – 31 de la ciudad de Bogotá D.C, en la Ciudad de Bogotá D.C., sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-477756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, que fue aportado al **FIDEICOMISO ENTORNO 118.** -----

**OCTAVA:** En desarrollo y ejecución del Proyecto inmobiliario, ni FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni el patrimonio autónomo FIDEICOMISO **ENTORNO 118**, actuaron en calidad de constructores, ni interventores, ni desarrolladores del mismo, ni tampoco responderán por las obligaciones del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quien fue el único y exclusivamente responsable de la ejecución y desarrollo del proyecto. -----

**SEPTIMA:** El contrato de fiducia mercantil referido, permite que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, de la instrucción de que se realice la transferencia del **APARTAMENTO \_\_\_\_\_ ( ) EL USO EXCLUSIVO DE LOS PARQUEADEROS NÚMERO \_\_\_\_\_ ( ) Y \_\_\_\_\_ ( ), EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO \_\_\_\_\_ ( ), INMUEBLES QUE HACEN PARTE DEL PROYECTO INMOBILIARIO "EDIFICIO ENTORNO 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL", UBICADO EN LA CARRERA (15A) NÚMERO CIENTO DIECIOCHO**

– **TREINTA Y UNO (113-31) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**, Instrucción que se dio para que se transfiera el inmueble antes relacionado a nombre de \_\_\_\_\_-----

**OCTAVA:** EL FIDEICOMISO cuyo administrador fiduciario es FIDUCIARIA CENTRAL S.A., celebra el presente contrato teniendo en cuenta la calidad de propietario del derecho de dominio del predio sobre los inmuebles del proyecto inmobiliario denominado EDIFICIO ENTORNO 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL y en cumplimiento de la instrucción en tal sentido que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR impartió mediante el citado contrato de fiducia. -----

Previos los anteriores considerandos las partes acuerdan las siguientes: -----

**CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMERA. – TRANSFERENCIA:** Por medio de la presente escritura pública **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en su condición de vocera y administradora fiduciaria del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118** en calidad de titular del derecho de dominio de los inmuebles objeto del presente contrato y en cumplimiento con la instrucción impartida para tal efecto por parte de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, procede transferir a título de **RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL**, a favor de **LOS ADQUIRENTES, BENEFICIARIOS Y/O FIDEICOMITENTES APORTANTES** , y este se obliga a recibir a igual título, el derecho de dominio, propiedad y la posesión que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles:-----

**EL APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_, EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NÚMERO \_\_\_\_\_ Y DEL DEPÓSITO NÚMERO \_\_\_\_\_** inmuebles que forman parte del proyecto inmobiliario \_\_\_\_\_, ubicados en el Barrio \_\_\_\_\_, en la **CARRERA 15A # 118 – 31** de la ciudad de Bogotá D.C.; cuyas áreas, linderos y demás especificaciones tomadas del Reglamento de Propiedad Horizontal, son:

<b>APARTAMENTO</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>:</b>
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la mención de área, la cabida y linderos, la transferencia de los inmuebles antes identificados se hace como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Dada la naturaleza del bien trasferido, esto es bien inmueble, la transferencia del mismo se verificará mediante la inscripción de la presente escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**CLÁUSULA SEGUNDA.-** El (los) bien(es) descrito(s) en la cláusula anterior forma (n) parte del proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO ENTORNO 118** – Propiedad Horizontal, situado en la carrera quince A (15A) número ciento dieciocho – treinta y uno (118 – 31) de la ciudad de Bogotá, construido sobre un predio con un área superficial aproximada de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ M2), con folio de matrícula número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, cuyos linderos generales son los siguientes:

**(AQUÍ SE TRASCRIBEN LOS LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO)**

**POR EL NORTE:**

**POR EL ORIENTE:**

**POR EL SUR:**

**POR EL OCCIDENTE:**

**CLÁUSULA SEGUNDA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO ENTORNO 118**  
– **PROPIEDAD HORIZONTAL**, se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), en los términos señalados en la escritura pública número 3364 de fecha 7 de septiembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría cuarenta y uno (41) el Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula matriz número 50N-477756 y en los folios de matrículas inmobiliarias individuales números cinco cero N – dos cero nueve dos seis uno tres nueve (**50N-**\_\_\_\_\_), de la oficina de registro

de instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Norte.-----

-----  
**CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN:** Que mediante la escritura pública número 3364 de fecha 7 de septiembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría cuarenta y uno (41) el Círculo Notarial de Bogotá D.C., se protocolizó el Certificado Técnico de Ocupación, de conformidad con lo señalado en el artículo treinta y cuatro (34) de la Ley mil setecientos noventa y seis (1796) del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), los artículos tercero (3) y cuarto (4) del Decreto novecientos cuarenta y cinco (945) del cinco (05) de junio de dos mil diecisiete (2017) y la Instrucción Administrativa número doce (12) del treinta y uno (31) de julio de dos mil diecisiete (2017) expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL ADQUIRENTE** con la suscripción del presente contrato, se obliga (n) a cumplir y aceptar todas las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal al que fue sometido el proyecto inmobiliario **EDIFICIO ENTORNO 118**; así mismo, manifiesta (n) conocer y aceptar que el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, puede ser objeto de modificaciones, adiciones o aclaraciones o reformas de acuerdo con los requerimientos que para tal efecto exija la entidad competente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ADQUIRENTE** además del dominio individual de los bienes especificados en la cláusula primera anterior, adquiere(n) el derecho sobre los bienes comunes de que trata el Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones y porcentajes en él indicadas, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad.

=====

**CLÁUSULA TERCERA. - DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:** Los apartamentos serán destinados única y exclusivamente para vivienda familiar, y los parqueaderos para el estacionamiento de vehículos, esta destinación no podrá ser variada por **EL ADQUIRENTE** o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal. =====

**CLÁUSULA CUARTA. - TRADICIÓN Y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** El derecho de dominio y la posesión de los inmuebles identificados objeto de transferencia, los adquirió **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, para su conformación e incremento, así: Mediante escritura número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) el Círculo Notarial de Bogotá, \_\_\_\_\_ transfirió a título de adición en Fiducia Mercantil para incrementar el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números **50N** - \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El proyecto inmobiliario denominado "**EDIFICIO ENTORNO 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL**", fue ejecutado de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la Curaduría Urbana número 1 Arq. Ruth Cubillos Salmanca, obteniendo la Licencia de Construcción por medio de **ACTO ADMINISTRATIVO** número **11001-1-22-1531** con fecha de expedición 14 de Septiembre de dos mil veituno (2.021), y posteriormente se aprueba la propiedad horizontal por **RESOLUCIÓN** No. **11001-2-23-2615** de fecha de expedición 07 de junio de dos mil veintitres (2.023) por el Curador Urbano número dos (2) Arq. German Moreno Galindo, por medio de la cual se aprueban los Planos y el Cuadro de Áreas que contiene la propiedad horizontal del Edificio -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La construcción del proyecto inmobiliario **EDIFICIO ENTORNO 118**, desarrollada por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, construcción que se adelantó con los dineros de propiedad del Fideicomiso citado.

**PARAGRAFO TERCERO: ENPROYECTOS SAS** como **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma(n) parte integrante e(los) inmueble(s) objeto del presente documento, por la subsecretaria de inspección, vigilancia y control de vivienda – Secretaria Hábitat – Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, conforme a la radicación número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), la cual quedó debidamente ajustada a derecho y con el lleno de los requisitos legales; se protocoliza registro para la enajenación de bienes de la subsecretaria de Inspección de Vigilancia y Control de Vivienda con número de registro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).-----  
-----

**CLÁUSULA QUINTA. –VALOR DE LA TRANSFERENCIA:** El valor de la presente restitución es de \_\_\_\_\_ PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ \_\_\_\_\_), de los cuales a la fecha se encuentran recibidos por EL FIDEICOMISO, la suma de \_\_\_\_\_ PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ \_\_\_\_\_); y el saldo, es decir, la suma de \_\_\_\_\_ PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ \_\_\_\_\_) serán pagados con el producto del crédito hipotecario de vivienda que tiene aprobado **EL ADQUIRENTE** con el BANCO \_\_\_\_\_, suma que será girada directamente al **FIDEICOMISO**.

**CLÁUSULA SEXTA. – ENTREGA MATERIAL:** De conformidad con el contrato de fiducia en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118** y en consideración al contrato de comodato precario celebrado entre **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de Comodante y **ENPROYECTOS S.A.S. - FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en calidad de Comodatario, esta última ostenta actualmente la tenencia material de los inmuebles objeto de la presente restitución, dichos fideicomitentes harán la entrega material del inmueble que se restituye en la misma fecha de otorgamiento del presente instrumento público, mediante Acta de entrega que deberá suscribir.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante el término convenido para la entrega, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del (los) inmueble(s) objeto de transferencia en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, o por razones de irregularidad en el suministro de insumos y equipos, sin que medie culpa o negligencia de parte de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, se exonera a EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR de cualquier tipo de responsabilidad frente a la imposibilidad de realizar la entrega de los inmuebles señalados en la cláusula primera de este contrato; eventos que se notificaran por escrito a EL (LOS) ADQUIRENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se deja expresa constancia de que el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia se entregará(n) por parte de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del FIDEICOMISO ni de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, ni genere

ningún tipo de indemnización.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La entrega y recibo del (los) inmueble(s) como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del EDIFICIO, por ser estos indispensables para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación del edificio e imprescindibles para su uso o de disfrute de los bienes privados, y se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente, conforme lo estipula la Ley 675 de 2001.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. – SANEAMIENTO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** Vocera y Administradora del **FIDEICOMISO ENTORNO 118** manifiesta que durante la vigencia del contrato de fiducia mercantil mencionado, los inmuebles objeto de la presente restitución, no fueron objeto de ningún tipo de gravamen, condición resolutoria del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de aquellas constituidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el proyecto inmobiliario.

**PARÁGRAFO.** –No obstante, lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se obligan al saneamiento de los inmuebles, por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que establece la Ley y de lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen a **EL FIDEICOMISO**.

**CLÁUSULA OCTAVA. - GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** El cien por ciento (100%) del impuesto de registro y derechos de inscripción en registro, que se generen con ocasión al otorgamiento de la presente escritura serán asumidos por **EL ADQUIRENTE**.

Los gastos notariales que se causan por la presente restitución serán asumidos así: el cincuenta por ciento (50%) por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y el cincuenta por ciento (50%) por **EL ADQUIRENTE**. Los gastos de beneficencia, tesorería y registro del presente público instrumento serán asumidos totalmente por parte de **EL ADQUIRENTE**.

**CLÁUSULA NOVENA. - OCTAVA.-** El impuesto predial, Impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto del (los) inmueble(s) transferido(s) que se causen, liquiden o hagan

exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de transferencia a título de beneficio, serán de cargo de **EL (LOS) ADQUIRENTES**. En lo referente a la valorización por beneficio local ésta será asumida en su totalidad por **EL(LOS) ADQUIRENTES** toda vez que la valorización representa un beneficio a futuro para el inmueble y por ende para su propietario, por cuanto obedece a una contribución para financiar la construcción de un conjunto de obras que mejoran la movilidad del espacio público con relación al sector donde se encuentran ubicados los inmuebles objeto de la presente transferencia y de las cuales jamás dependió la construcción del proyecto, hecho que no representa utilidad o beneficio alguno para **LOS FIDEICOMISOS** o para **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se obliga a entregar el (los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos de Energía eléctrica, Acueducto y Alcantarillado y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de esta escritura, y con la disponibilidad de Gas natural. Los reajustes que se causen o liquiden respecto de los inmuebles objeto del presente contrato, por las Empresas de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado y Gas Natural, a partir del otorgamiento de la presente Escritura Pública serán por cuenta exclusiva de **(EL) ADQUIRENTE**. Deja expresa constancia **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** que, a la fecha, tienen cancelado a dichas Empresas los derechos correspondientes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Respecto del servicio de telefonía y televisión por cable, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, entregará los inmuebles con la ductería de acometida y el strip telefónico, siendo de cargo de EL (LOS) ADQUIRENTES los derechos de conexión y activación.

**PARÁGRAFO TERCERO. - LOS FIDEICOMISOS** no asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponde su diligenciamiento al **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien no asume responsabilidad por dicha demora a menos que la misma se hubiere generado por negligencia o culpa de su parte.

**CLÁUSULA DÉCIMA. - GARANTIAS: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se obliga con **LOS ADQUIRENTES, BENEFICIARIOS Y/O FIDEICOMITENTES APORTANTES** acorde con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 cuenta con las garantías legales que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año, a partir de la fecha de la entrega del inmueble.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.** – Presente **LOS ADQUIRENTES, BENEFICIARIOS Y/O FIDEICOMITENTES APORTANTES** de las condicionales civiles anteriormente anotadas manifiesta(n) que: -----

a) Acepta(n) la transferencia que por medio de la presente escritura pública se efectúa a su favor, por estar de acuerdo con las estipulaciones aquí consignadas. -----

b) Declara(n) su entera satisfacción respecto de la entrega material del inmueble objeto de la presente restitución, conforme a las condiciones estipuladas en la cláusula sexta de este contrato.-----

c) Declara(n) a paz y a salvo al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, respecto de la transferencia del inmueble objeto del presente instrumento público, por efectuarse la misma a su entera satisfacción, razón por la cual declaran que no presentarán respecto de la restitución que por este acto se solemniza, reclamo de ninguna naturaleza por dicho concepto en contra de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como sociedad de servicios financieros ni como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118**. -----

d) Declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto inmobiliario denominado EDIFICIO ENTORNO 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. -----

e) Renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la entrega de los inmuebles. **Si LOS ADQUIRENTES, BENEFICIARIOS Y/O FIDEICOMITENTES APORTANTES** no se presentare(n) a recibir el (los) inmueble(s) o se negare(n) a firmar el acta, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR podrá darlo (s) por entregado(s), suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados por parte de ADQUIRENTE, BENEFICIARIOS Y/O FIDEICOMITENTES APORTANTES que justifiquen la no comparecencia para recibir. -----

f) EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR cuenta con un plazo de quince (15) días para efectuar los arreglos del inmueble que hayan sido registrados en el Acta de Entrega y para gestionar la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que, llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados.-----

g) Conoce(n) que EL FIDEICOMISO, se reserva la facultad de corregir errores en el reglamento de propiedad horizontal al que fue sometido la EDIFICIO ENTORNO 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL, hasta enajenar la última unidad y hacer modificaciones de unidades no transferidas, siempre que las

mismas no alteren la seguridad ni salubridad del Edificio, ni afecte el área adquirida de **LOS ADQUIRENTES, BENEFICIARIOS Y/O FIDEICOMITENTES APORTANTES**. Así mismo, en el evento de que cualquier entidad que controle, vigile o tenga injerencia en la propiedad horizontal o que la entidad encargada de otorgar los permisos de venta, exija al constructor alguna modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de sus funciones o del otorgamiento del permiso para anunciar, se entiende que los futuros copropietarios autorizan, sin ninguna objeción y sin necesidad de consulta previa, a menos de que dichos cambios obedezcan a ajustes en el área adquirida, al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que apruebe las modificaciones y si el cambio es respecto de área adquirida autorización del propietario en dicho sentido. Si es del caso, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, se reserva el derecho de modificar el reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de solicitar autorización expresa a los copropietarios del EDIFICIO ENTORNO 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL a menos de que las modificaciones o reformas obedezcan a temas de área de las unidades privadas resultantes del proyecto inmobiliario. -----

H) **LOS ADQUIRENTES, BENEFICIARIOS Y/O FIDEICOMITENTES APORTANTES** suscribe (n) el presente contrato de transferencia bajo el entendido que FIDUCIARIA CENTRAL S.A. no participó en el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado EDIFICIO ENTORNO 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material de los inmuebles objeto de esta transferencia no corresponden a LA FIDUCIARIA, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. LA FIDUCIARIA en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO ENTORNO 118, y en desarrollo del objeto del contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del citado Fideicomiso administra los recursos vinculados al proyecto denominado EDIFICIO ENTORNO 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL, permite a EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR el desarrollo del citado proyecto en los bienes inmuebles propiedad del fideicomiso y transfiere las unidades resultantes del mismo a ADQUIRENTE, BENEFICIARIOS Y/O FIDEICOMITENTES APORTANTES. -----

i) Declara (n) a paz y salvo a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como sociedad Fiduciaria y como vocera y administradora fiduciaria del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ENTORNO 118 por todo

concepto relacionado con la celebración y ejecución de los contratos de Fiducia que originaron la constitución del FIDEICOMISO. -----

Presente, **JOSÉ ALEJANDRO HELO GAVIRIA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.980.942 expedida en Bogotá D.C., de esto civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación de la sociedad **ENPROYECTOS S.A.S.**, identificada con el **Nit 900.433.100-1** sociedad constituida mediante documento privado sin número de Asamblea de Accionistas del 15 de abril de 2011, inscrita en la Cámara de Comercio el 04 de mayo de 2011 bajo el número 01475661 del Libro IX, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., materializado en la notaría Cuarenta y Una (41) del círculo de Bogotá D.C., de conformidad al Artículo quince (15) del Decreto Ley cero diecinueve (019) de dos mil doce (2012) y Leyes quinientos veintisiete de mil novecientos noventa y nueve (527/1999) y quinientos ochenta y ocho de dos mil (588/2000) e Instrucción Administrativa veintiséis de dos mil (26/2000) de la Superintendencia de Notariado y Registro, que se protocoliza con este instrumento para que haga parte de él y sea insertado en las copias que de ella se expidan quien se ha venido denominando **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**:-----

A. Se obligan a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios en los términos de ley, así como a responder ante (EL) (LOS) FIDEICOMITENTES APORTANTES B Y/O ADQUIRENTE por la construcción y terminación del proyecto, las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega del inmueble, la estabilidad de la obra y demás obligaciones.-

B. Se obligan a entregar materialmente el (los) inmueble(s) objeto de este contrato a (EL) (LOS) FIDEICOMITENTES APORTANTES B, Y/O ADQUIRENTE a la fecha de la firma de la presente escritura pública. La entrega de los bienes de uso exclusivo, y los bienes comunes de uso y goce general serán entregados de acuerdo con los parámetros establecidos en el artículo veinticuatro (24) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001). -----

C. Se obligan a subsanar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de la entrega material de los inmuebles objeto de este contrato y que consten en la respectiva Acta. -----

D. Desenglobar los inmuebles objeto del presente contrato ante la Oficina de Catastro Distrital o la entidad que haga sus veces, una vez se haya enajenado la última unidad privada del proyecto denominado EDIFICIO ENTORNO 118 – PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA-----

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO

DE FECHA

OTORGADA EN LA NOTARIA \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

**CARLOS MARIO GOMEZ CORREA**

C.C. No. 71.616.951 de Bogotá

Representante Legal de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ENTORNO 118.

**JOSÉ ALEJANDRO HELO GAVIRIA**

C.C. No. 79.980.942

Representante Legal ENPROYECTOS S.A.S.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

Dirección:

Teléfono:

Estado civil:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

Dirección:

Teléfono:

Estado civil:



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S.**

Entre los suscritos: Por una parte, i) **HANS CHRISTIAN BOEHLKE SALCEDO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.418.795 de Bogotá, vecino de Bogotá quien actúa en su calidad de Gerente Principal y por tanto en nombre y representación de la sociedad **BOREALIA S.A.S.** con NIT 900.479.373-3, con domicilio en Bogotá, D.C., constituida mediante Documento Privado de Accionista Unico del 26 de septiembre de 2011, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 13 de octubre de 2011 bajo el número 01520329 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Cámara de Comercio expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, y quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE TRADENTE**; y ii) **JOSÉ ALEJANDRO HELO GAVIRIA**; identificado con la cédula de ciudadanía número 79.980.942 de Bogotá, actuando en su calidad de Primer Representante Legal de la sociedad **ENPROYECTOS SAS**, con NIT 900.433.100-1, con domicilio en Bogotá, D.C.; constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas del 15 de abril de 2011, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 04 de mayo de 2011 bajo el número 01475661 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta y quien para los efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; y quienes de manera conjunta se denominarán como los **FIDEICOMITENTES** y, de otra parte; **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. – FIDUOCCIDENTE S.A.**, sociedad constituida mediante la escritura pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991, de la Notaría 13 del Círculo de Bogotá D.C., y con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número 3614 del 4 de octubre de 1991, representada en este acto por **MARIO ANDRÉS ESTUPIÑAN ALVARADO**, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.947.970 de Bogotá, quien actúa en su calidad de Presidente y por tanto Representante Legal; todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta a este documento, sociedad fiduciaria que para efectos de este acto se identifica con el NIT. 830.054.076-2 correspondiente a los fideicomisos administrados por **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, quien en adelante se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos el presente Contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**.

**CAPITULO I**  
**CONSIDERACIONES, DEFINICIONES Y DECLARACIONES**

**1.1 CONSIDERACIONES:**

1. Que actualmente el **FIDEICOMITENTE TRADENTE** es titular pleno del derecho de dominio sobre el siguiente inmueble – LOTE:

<b>Matrícula Inmobiliaria</b>
50N-477756

El anterior **INMUEBLE** se encuentra registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte, y está ubicado en la Carrera 15 A No. 118-31 (Dirección Catastral) o Transversal 17 No. 118-31 (Transversal 17 PA 2 Lote 10 Manzana 73 Sector 2 entre Calles 118 y 119 (Direcciones según Certificado de Tradición) de la ciudad de Bogotá; predio URBANO con Cédula Catastral No. 118T17-7 y Chip Catastral **AAA0106OBHY** (en adelante el **INMUEBLE**).

2. Que entre el **FIDEICOMITENTE TRADENTE** en condición de Prometiente Tradente y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se celebró el día 24 de abril de 2019 un Contrato de Promesa de Aporte sobre el **INMUEBLE** (en adelante la **PROMESA DE APORTE**), cuyo





**Fiduooccidente**  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S**

objeto consiste en que el primero prometió transferir a un Patrimonio Autónomo, el derecho de dominio del INMUEBLE mencionado en el considerando 1 anterior, INMUEBLE en el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR espera desarrollar bajo su única y exclusiva responsabilidad un Proyecto Inmobiliario denominado "ENTORNO 118"; (en adelante el PROYECTO) documento que se adjunta como antecedente.

3. Que para dar cumplimiento a la PROMESA DE APORTE los FIDEICOMITENTES están interesados en constituir un Fideicomiso de Administración, al cual será transferido a título de Adición en Fiduciaria Mercantil el INMUEBLE, con la finalidad que la FIDUCIARIA mantenga la titularidad del INMUEBLE y lo administre conforme los términos del presente Contrato de Fiducia y en especial los contemplados en la Cláusula 5.6. del mismo.
4. Que el representante legal del FIDEICOMITENTE TRADENTE se encuentra debidamente autorizado para la celebración de la operación pretendida conforme consta en el Acta número 10 de Asamblea de Accionistas de fecha 08 de mayo de 2019 que se adjunta como antecedente.
5. Que la FIDUCIARIA ha ofrecido sus servicios a los FIDEICOMITENTES, para celebrar el presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN.

**1.2. DEFINICIONES:** Para efectos de este Contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDEICOMITENTE TRADENTE:** BOREALIA S.A.S. con NIT 900.479.373-3.
2. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es la sociedad ENPROYECTOS S.A.S. con NIT 900.433-100-1.
3. **FIDEICOMITENTES:** Son el FIDEICOMITENTE TRADENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
4. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., quien administrará en calidad de Fiduciario el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración, en los términos del mismo.
5. **INMUEBLE:** Es el INMUEBLE descrito en el Capítulo I Clausula 1.1. "Consideraciones", numeral 1, ubicado en la Carrera 15 A No. 118-31 (Dirección Catastral) o Transversal 17 No. 118-31 (Transversal 17 PA 2 Lote 10 Manzana 73 Sector 2 entre Calles 118 y 119 (Direcciones según Certificado de Tradición) de la ciudad de Bogotá; predio URBANO con Cédula Catastral No. 118T17-7 y Chip Catastral AAA0106OBHY.
6. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de bienes, afecto a la finalidad del contrato, Fideicomiso que se denominará FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO ENTORNO 118.
7. **PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario denominado "ENTORNO 118" que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR espera desarrollar bajo su única y excluyente responsabilidad en el INMUEBLE.

**1.3. 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 substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S.**

**1.4. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** Los FIDEICOMITENTES declaran de manera individual y en lo que a cada uno de ellos compete que: (i) Es una sociedad comercial que ejerce su objeto y derechos conforme a las leyes de la República de Colombia; (ii) Se encuentra debidamente facultada para celebrar el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio. (iii) Las demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial, gubernamental o arbitral, conocidas por los FIDEICOMITENTES, de ser resueltos en su contra: (a) No tendrán razonablemente un efecto perjudicial para el Contrato de Fiducia que se celebra por el presente documento, y/o (b) no afectarán su capacidad de cumplir con las obligaciones adquiridas en razón del presente Contrato de Fiducia o la validez o exigibilidad del mismo. (iv) Ha cumplido con todas las leyes y órdenes que le son aplicables. (v) Con la celebración del presente Contrato, no se están desmejorando las condiciones de sus acreedores actuales por la transferencia de los bienes que realizan mediante el presente documento, la cual efectúan en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores al perfeccionamiento del presente contrato. Por lo tanto, la FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna frente a terceros por este concepto. (vi) Los bienes que se transfieren a título de fiducia no provienen, ni directa ni indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por ellos como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas. (vii) Sobre los bienes que transfieren no existe ningún gravamen o limitación al dominio y que los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad a la firma del presente contrato. (viii) En el evento en que los FIDEICOMITENTES o cualquiera de ellos se sometan al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006 o la norma que les resulte aplicable para la época de los hechos, la presente Fiducia queda sujeta a los efectos previstos en dicha norma, quedando exonerada en todo caso la FIDUCIARIA de toda responsabilidad que pueda derivarse de tal hecho. (ix) Los FIDEICOMITENTES han recibido de parte de la FIDUCIARIA la matriz estándar de análisis de los eventuales riesgos previsibles a que puede estar sometido el presente contrato durante su ejecución y terminación, todo lo cual consta en el Anexo No. 1 del presente contrato, declarando en consecuencia que los conoce y acepta.

**CAPITULO II**  
**NATURALEZA DEL CONTRATO**

**2.1. 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 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. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y solo garantizan obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que contraiga la FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de otros patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.





**Fiduooccidente**  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S**

### **CAPITULO III OBJETO DEL CONTRATO**

**3.1 OBJETO DEL CONTRATO.-** El objeto del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, será la constitución de un patrimonio autónomo con el INMUEBLE que transfiera el FIDEICOMITENTE TRADENTE y demás bienes que se transfieran al FIDEICOMISO con el fin que la FIDUCIARIA reciba y mantenga la titularidad jurídica del INMUEBLE, conforme los términos contemplados en el presente Contrato de Fiducia.

**PARÁGRAFO:** En el evento en que el INMUEBLE se encuentre fuera del comercio, o en caso de presentar falsa tradición que impida el registro de la transferencia del INMUEBLE objeto del presente Contrato de Fiducia a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, el mismo se terminará y liquidará por imposibilidad de ejecución de su objeto.

### **CAPITULO IV DE LOS BIENES ADMINISTRADOS**

**4.1. DE LOS BIENES ADMINISTRADOS.-** Los bienes que conformarán el FIDEICOMISO son los siguientes:

**4.1.1.** La suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000.00), a la firma del presente Contrato de Fiducia que serán aportados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la firma del presente Contrato de Fiducia.

**4.1.2.** El INMUEBLE del cual el FIDEICOMITENTE TRADENTE es el actual propietario. El INMUEBLE será transferido al PATRIMONIO AUTÓNOMO mediante instrumento público adicional y a título de Adición en Fiducia Mercantil, el cual se describe a continuación:

Lote de Terreno situado en el costado occidental de la Transversal 17 entre Calles 118 y 119 de Bogotá, D.C., distinguido con el No. 10 de la Manzana 73 de la Segunda Etapa del Segundo Sector de la Nueva Urbanización Santa Barbará, con una extensión superficial de 849.52 varas cuadradas y con un área del terreno de 543.69 metros cuadrados, y área construida de 313.30 metros cuadrados, cuya dirección es la Carrera 15 A No. 118-31 (Dirección Catastral) de la ciudad de Bogotá D.C., inmueble urbano que se identifica con la siguiente cabida y linderos:

**POR EL NORTE:** En treinta y cinco metros con sesenta y seis centímetros (35.66 m.) con el lote número nueve (9) de la misma manzana; **POR EL ORIENTE:** En diecinueve (19.00 m.) con la transversal diecisiete (17) de la antigua nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C., luego debe entenderse que el linderos es sobre la carrera quince A (15ª) de la nueva nomenclatura de Bogotá D.C.; **POR EL SUR:** En veintidós metros con cincuenta y siete centímetros (21.57 m.) con el lote número doce (12) de la misma manzana; **POR EL OCCIDENTE:** En veintitrés metros con sesenta y cinco centímetros (23.65 m.) con el lote número once (11) de la misma manzana.

A este INMUEBLE le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-477756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte y con cedula catastral 118T17-7 y Chip código Catastral AAA0106OBHY.

**PARÁGRAFO PRIMERO.- CUERPO CIERTO:** No obstante la cabida y linderos del INMUEBLE, el mismo se transfiere como cuerpo cierto, e incluye todas las construcciones en él existentes así como los bienes por destinación o adhesión que en el mismo se encuentre.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- TRADICIÓN:** El FIDEICOMIENTE TRADENTE adquirió el INMUEBLE objeto del presente CONTRATO DE FIDUCIA a título de "Compraventa" efectuada mediante Escritura Pública No. 492 del 15 de marzo de 2012 de la Notaría 35 de Bogotá, debidamente registrada en el Certificado de Tradición No. 50N-477756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá conforme consta en la Anotación No. 4 del 27 de abril de 2012 del mismo.

**PARÁGRAFO TERCERO.- LIBERTAD Y GRAVÁMENES:** El FIDEICOMITENTE TRADENTE declara que es titular de la totalidad del derecho de dominio sobre el INMUEBLE que será transferido al PATRIMONIO AUTÓNOMO; que no lo ha enajenado o transferido por acto anterior al presente; ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas; también garantiza que ejerce la propiedad del INMUEBLE en forma regular, pacífica y pública y que se encuentra libre de demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, hipotecas, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, y en general de cualquier limitación al derecho de dominio.

**PARÁGRAFO CUARTO: SANEAMIENTO:** El FIDEICOMITENTE TRADENTE asumirá en todos los casos los costos y gastos que demande la defensa del INMUEBLE, asumiendo el saneamiento de todo vicio o gravamen y el que sea necesario por evicción o vicios redhibitorios, respecto del INMUEBLE que transferirá al FIDEICOMISO. Igualmente, el FIDEICOMITENTE TRADENTE declara que el INMUEBLE se halla a paz y salvo por concepto de tasas, contribuciones, impuestos, etc. y responderá por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA, las autoridades fiscales y ante terceros adquirentes del bien. El FIDEICOMITENTE TRADENTE en todo caso se obliga al saneamiento frente a la FIDUCIARIA y los terceros a los cuales ésta transfiera el INMUEBLE; por lo cual, la FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia del INMUEBLE. El FIDEICOMITENTE TRADENTE desde ahora autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir la propiedad del INMUEBLE en ejecución de este CONTRATO DE FIDUCIA, sin que éste último asuma responsabilidad alguna por este concepto.

**PARÁGRAFO QUINTO. ENTREGA:** El FIDEICOMITENTE TRADENTE instruye a la FIDUCIARIA para que, en la fecha de otorgamiento del instrumento público por el cual se transfiera el INMUEBLE por parte del FIDEICOMITENTE TRADENTE al FIDEICOMISO, se entregue el INMUEBLE en custodia al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a título de comodato precario que se celebrará mediante documento privado conforme a los términos de la minuta que se adjunta como Anexo No. 2 de este Contrato, para que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR haga uso del mismo permitiéndosele la realización de actividades constructivas en el INMUEBLE, así como las actividades necesarias para la conexión, instalación y prestación de servicios públicos que se requieran para el desarrollo del PROYECTO. El Contrato de Comodato tendrá una duración al menos igual al presente Contrato de Fiducia, y durante toda su vigencia el comodatario deberá permitir el ingreso de los funcionarios que designe la FIDUCIARIA para verificar el estado del INMUEBLE.

4.1.3. Los demás recursos que para el desarrollo del presente contrato transfieran los FIDEICOMITENTES.

4.2. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por los FIDEICOMITENTES, se conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO que se denominará **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO ENTORNO 118**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este Contrato de Fiducia, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.



**Fiduccidente**  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S**

**CAPITULO V  
INSTRUCCIONES GENERALES**

Para el cumplimiento del objeto antes expresado, la FIDUCIARIA, conforme a su obligación de medio, tendrá en cuenta las siguientes instrucciones y las demás que impartan los FIDEICOMITENTES en documento separado:

**5.1. ENTREGA DEL INMUEBLE A TÍTULO DE COMODATO:** El FIDEICOMITENTE TRADENTE instruye a la FIDUCIARIA para que, en la fecha de otorgamiento del instrumento público por el cual se transfiera el INMUEBLE por parte del FIDEICOMITENTE TRADENTE al FIDEICOMISO, se entregue el INMUEBLE en custodia al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a título de comodato precario que se celebrará mediante documento privado conforme a los términos de la Minuta que se adjunta como Anexo No. 2 de este Contrato, para que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR haga uso del mismo. El Contrato de Comodato tendrá una duración al menos igual al presente CONTRATO DE FIDUCIA, y durante toda su vigencia el Comodatario deberá permitir el ingreso de los funcionarios que designe la FIDUCIARIA para verificar el estado del INMUEBLE. El Contrato de Comodato terminará por incumplimiento del (los) Comodatario(s) a cualquiera de sus obligaciones contractuales.

**5.3. SUSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS PRIVADOS Y/O ESCRITURAS PÚBLICAS.-** La FIDUCIARIA suscribirá los documentos privados y/o instrumentos públicos que por escrito le soliciten de manera conjunta los FIDEICOMITENTES, necesarios para administrar los activos del FIDEICOMISO o las modificaciones de éstos a que haya lugar. La FIDUCIARIA no está obligada a suscribir los documentos privados y/o instrumentos públicos en los que a su juicio, considere que se está infringiendo la ley y/o el presente contrato.

**5.4. PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES.** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los bienes fideicomitidos en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, los FIDEICOMITENTES designarán las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurra, determinará los términos y condiciones del Contrato de Prestación de Servicios correspondiente que se celebre con la(s) persona(s) designada(s). Los FIDEICOMITENTES asumirán el pago de las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra el PATRIMONIO AUTÓNOMO y la FIDUCIARIA, que tengan relación con los bienes fideicomitidos o el desarrollo del presente contrato de fiducia.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA en cumplimiento de su deber indelegable de protección y defensa de los bienes fideicomitidos establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los recursos disponibles para este efecto, en el FIDEICOMISO, todos los gastos y costos necesarios para adelantar la defensa de los bienes fideicomitidos, dentro de los que se encuentran, sin limitarse a ello, los siguientes: i) Honorarios de abogados; ii) Costas y agencias en derecho; iii) Desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá; iv) Gastos y costos necesarios para la preparación de información para la defensa y los demás gastos y costos relacionados v) Honorarios generados en la elaboración de conceptos técnicos por parte de terceros y peritos. Adicionalmente, en el evento en que recibido el requerimiento de la FIDUCIARIA, los FIDEICOMITENTES no designen a las personas que se encarguen de la defensa de los bienes fideicomitidos, en ausencia de tales instrucciones la FIDUCIARIA lo(s) designará y definirá los términos del contrato de prestación de servicios.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los costos y gastos en que se incurra para la defensa de los bienes fideicomitidos serán a cargo de los FIDEICOMITENTES sin perjuicio de la facultad de la FIDUCIARIA para atender estos gastos con cargo a los recursos disponibles en el FIDEICOMISO. En los eventos en que no existan recursos disponibles en el patrimonio para la defensa de los bienes fideicomitidos, les corresponderá a los FIDEICOMITENTES aportar los recursos necesarios para tal fin.

**5.5. SERVICIOS PUBLICOS, IMPUESTOS Y GASTOS DE VIGILANCIA.** El pago de los costos y gastos por servicios públicos, custodia y mantenimiento derivados del INMUEBLE estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como tenedor a título de Comodato, quien se obligará en virtud del comodato que se celebre a hacer los pagos correspondientes a los mencionados conceptos y acreditarlos ante la FIDUCIARIA, quedando facultada la FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia autentica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. Respecto a los impuestos territoriales, conforme a lo previsto en el parágrafo segundo del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012), "*Frente al impuesto a cargo de los patrimonios autónomos EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y/o beneficiarios, son responsables por las obligaciones formales y sustanciales del impuesto, en su calidad de sujetos pasivos*", motivo por el cual el FIDEICOMITENTE TRADENTE y/o el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es(on) responsable(s) de la declaración y pago de los impuestos territoriales que se causen sobre el INMUEBLE y demás bienes fideicomitidos, y con ocasión de las actividades realizadas en desarrollo del FIDEICOMISO.

**5.6. INSTRUCCIONES ESPECIALES:** La FIDUCIARIA mantendrá el INMUEBLE objeto de administración en el FIDEICOMISO hasta que reciba instrucción escrita y conjunta por parte de los FIDEICOMITENTES dentro del término máximo de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del presente Contrato de Fiducia, sobre la disposición de dicho INMUEBLE o la posible modificación del presente Contrato de Fiducia a un CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. Si pasado el término señalado, la instrucción conjunta que se menciona no es radicada en la FIDUCIARIA, los FIDEICOMITENTES instruyen a la FIDUCIARIA para proceder con la restitución del INMUEBLE en el estado en que se encuentre al FIDEICOMITENTE TRADENTE o al tercero que este señale; instrucción que se entiende impartida con la suscripción del presente Contrato de Fiducia.

**CAPITULO VI  
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

**6.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** Son derechos de los FIDEICOMITENTES:

Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.

Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.

Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del contrato de fiducia.

Solicitar la remoción de la FIDUCIARIA cuando se den las causales previstas en el artículo 1239 del Código de Comercio.

Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.





**Fiduooccidente**  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S**

**6.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE TRADENTE:** Serán obligaciones del FIDEICOMITENTE TRADENTE las siguientes:

1. Transferir el INMUEBLE objeto del presente Contrato de Fiducia a favor del Fideicomiso denominado FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO ENTORNO 118 mediante instrumento público adicional.
2. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a la Ley, frente a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, como frente a los terceros a los cuales la FIDUCIARIA transfiera el INMUEBLE.
3. Responder frente a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, las autoridades fiscales, y los terceros adquirentes del INMUEBLE, por los tributos no pagados causados sobre este antes de su transferencia al FIDEICOMISO y durante el tiempo en que se encuentre fideicomitado responderá el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
4. Suministrar dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA se lo solicite, los recursos requeridos para el pago de impuestos, gastos para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO o de la FIDUCIARIA por acciones relacionadas con este contrato de fiducia, los demás pagos a cargo del FIDEICOMISO, y la atención de los demás gastos necesarios para la ejecución de las gestiones encomendadas en el presente Contrato.
5. Informar a la FIDUCIARIA en forma inmediata, una vez tenga conocimiento de ello, los litigios, embargos, o persecución de que sea objeto el INMUEBLE o demás bienes fideicomitados, o cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica sobre el mismo, y coadyuvar en su defensa.
6. Registrar en la FIDUCIARIA la dirección a la cual se le debe dirigir la correspondencia, informaciones, rendición de cuentas y reconveniones, e informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
7. Permitir y facilitar el cumplimiento del presente contrato por parte de la FIDUCIARIA.
8. Entregar toda la documentación requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento del objeto del presente contrato dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de la solicitud, y procurar la mejor atención a las solicitudes que le presente LA FIDUCIARIA durante el desarrollo del mismo.
9. Informar a la FIDUCIARIA la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal, tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, así como de la ocurrencia de cualquier medida cautelar de que sean objeto sus bienes.
10. Las demás establecidas por la Ley o en otros apartes del presente contrato.

**6.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Serán obligaciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las siguientes:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S.**

1. Aportar al FIDEICOMISO la suma de UN MILON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) a la firma del presente Contrato de Fiducia.
2. Asumir el 100% de los gastos notariales que se generen por el otorgamiento del instrumento público por medio del cual se transferirá el INMUEBLE al FIDEICOMISO y el 100% de los gastos que se generen por el registro de dicho instrumento público (impuesto de registro, derechos registrales, etc.).
3. Adelantar las diligencias para el registro del INMUEBLE en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, y dentro del mes siguiente a la fecha de otorgamiento del respectivo instrumento público, entregar a la FIDUCIARIA copia del mismo junto con la constancia de calificación e inscripción expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y un Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en el que conste el registro de la referida Escritura Pública. De igual forma, asumirá los gastos correspondientes a las escrituras mediante las cuales en el futuro se celebren los actos de transferencia de inmuebles adicionales al FIDEICOMISO si a ello hubiere lugar.
4. Durante el tiempo en que se encuentre fideicomitado el INMUEBLE, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se obliga a pagar la totalidad de la contribución por valorización sobre el INMUEBLE que se hubiere causado antes de la constitución del FIDEICOMISO si a ello hubiere lugar; y/o aquella contribución por valorización que se cause durante la ejecución del presente Contrato de Fiducia
5. Suministrar dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA se lo solicite, los recursos requeridos para atender impuestos, gastos para la defensa del FIDEICOMISO o de la FIDUCIARIA por acciones relacionadas con este CONTRATO DE FIDUCIA, los demás pagos a cargo del FIDEICOMISO, y la atención de los demás gastos necesarios para la ejecución de las gestiones encomendadas en el presente contrato.
6. Informar a la FIDUCIARIA en forma inmediata, una vez tenga conocimiento de ello, los litigios, embargos, o persecución de que sea objeto el INMUEBLE o demás bienes fideicomitados, o cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica sobre el mismo, y coadyuvar en su defensa.
7. Registrar en la FIDUCIARIA la dirección a la cual se le debe dirigir la correspondencia, informaciones, rendición de cuentas y reconvenciones, e informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
8. Permitir y facilitar el cumplimiento del presente Contrato de Fiducia por parte de la FIDUCIARIA.
9. Entregar toda la documentación requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento del objeto del presente Contrato dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de la solicitud, y procurar la mejor atención a las solicitudes que le presente la FIDUCIARIA durante el desarrollo del mismo.
10. Informar a la FIDUCIARIA la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal, tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, así como de la ocurrencia de cualquier medida cautelar de que sean objeto sus bienes.



**Fiduccidente**

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S**

11. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
12. Pagar todos los gastos que se causen derivados de la ejecución y liquidación del presente Contrato de Fiducia.
13. Pagar a la FIDUCIARIA la comisión fiduciaria.
14. Otorgar a favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, como garantía del pago de las comisiones fiduciarias que por virtud de este contrato se obliga a pagar a su favor.
15. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, acaecida la terminación del presente contrato de fiducia, deberá firmar los instrumentos públicos y privados para perfeccionar la transferencia del INMUEBLE y/o de los bienes remanentes en el FIDEICOMISO, en la fecha, hora y lugar en que así lo requiera la FIDUCIARIA mediante comunicación remitida al menos con diez (10) días hábiles de antelación, por correo certificado a la dirección registrada por el(os) FIDEICOMITENTE en la FIDUCIARIA, y entregar a la FIDUCIARIA los recursos que esta requiera para atender el pago de los gastos de transferencia que haya que atender para tal fin, dentro de los cinco (5) días hábiles a la fecha del requerimiento remitido de igual manera por la FIDUCIARIA, comunicación en la cual se relacionará la pre-liquidación de tales gastos.
16. Suscribir el Contrato de Comodato de que trata la cláusula 5.1. del presente Contrato de Fiducia.
17. Las demás obligaciones relacionadas con el presente Contrato de Fiducia.

**6.4. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:**

1. Descontar preferencialmente la remuneración pactada en el presente contrato de los recursos del FIDEICOMISO.
2. Renunciar a su gestión en los términos previstos en el artículo 1.232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.
3. Las demás establecidas en la Ley y en el presente contrato.

**6.5. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Recibir los bienes transferidos por los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del presente Contrato de Fiducia.
2. Requerir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien ejerce la tenencia del INMUEBLE dentro de los primeros seis (6) meses de cada año, las declaraciones con pago de impuestos territoriales que se causen sobre el INMUEBLE



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S.**

3. Dar cumplimiento a las instrucciones previstas en el Capítulo V del presente contrato de fiducia.
4. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE TRADENTE, con las limitaciones establecidas en este mismo contrato.
5. Realizar visitas periódicas a el INMUEBLE, al menos una vez al año.
6. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Invertir las sumas de dinero que llegare a recibir el PATRIMONIO AUTÓNOMO por cualquier concepto, en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTA OCCIDENTA administrado por la FIDUCIARIA, cuyo reglamento los FIDEICOMITENTES declaran conocer y aceptar por haber recibido copia del mismo (Anexo No. 3).
8. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en su condición de tenedor del INMUEBLE a título de comodato, los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen los FIDEICOMITENTES y/o el comodatario del INMUEBLE, quien(es) es (son) por lo tanto responsable(s) de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
9. Pedir instrucciones a los FIDEICOMITENTES, 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 o quien ostente tal calidad, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
10. 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 los FIDEICOMITENTES 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.
11. Llevar información financiera con fines de supervisión separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
12. Rendir cuentas de su gestión de conformidad con lo previsto en la cláusula 8.1 del capítulo VIII del presente contrato.
13. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil.
14. Expedir las certificaciones mediante las cuales se acredite la calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO que detentan los FIDEICOMITENTES según fuere pertinente, con el fin de que éste(os) adelante(n) en su propio nombre la solicitud de las licencias urbanísticas y sus



42



**Fiduccidente**  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S**

modificaciones, permisos y demás requisitos exigidos por curadurías urbanas, oficina de planeación, empresas de servicios públicos, y demás autoridades competentes, necesarios para adelantar cualquier obra y/o cualquier otra actuación relacionada con el INMUEBLE, o en su propio nombre, solicite los permisos o convenios adicionales que sean necesarios para el efecto. Para los fines anteriores, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cuenta con las respectivas autorizaciones por parte del FIDEICOMITENTE TRADENTE para los fines mencionados conforme a la instrucción que se entiende impartida con la suscripción del presente Contrato de Fiducia.

15.A la terminación del presente contrato de fiducia, la FIDUCIARIA deberá proceder de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 5.6 del presente Contrato de Fiducia, según corresponda.

16.Las demás obligaciones contempladas en otros apartes de este contrato.

**PARÁGRAFO:** La FIDUCIARIA no adelantará, ni es o será titular de: licencias, permisos o trámites para el desarrollo de proyectos de ninguna índole, la FIDUCIARIA certificará la calidad de FIDEICOMITENTE TRADENTE o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR según sea pertinente, con el fin de que éste(os) pueda(n) adelantar las licencias, permisos y demás trámites en su nombre y bajo su exclusiva responsabilidad

**6.5. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión.

La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna respecto de las actividades que adelante el FIDEICOMITENTE TRADENTE o el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el INMUEBLE, o que el primero bajo su responsabilidad autorice a los terceros realizar en el INMUEBLE una vez se le entregue en comodato conforme a las instrucciones contempladas en este CONTRATO DE FIDUCIA.

Así mismo, la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente con cualquiera de los FIDEICOMITENTES, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que le corresponda asumir a aquellos.

La FIDUCIARIA tampoco será responsable por la no realización de los pagos que se deban realizar para el desarrollo de las finalidades del FIDEICOMISO, cuando tales eventos se deban a circunstancias ajenas a su voluntad, en especial, cuando los mismos tengan su causa en la insuficiencia de recursos en el FIDEICOMISO.

La FIDUCIARIA por ningún motivo relacionado con este contrato, tendrá que aportar recursos propios para su ejecución o terminación.

El presente Contrato de Fiducia constituye una relación jurídica independiente de los acuerdos, convenios o contratos que se hubieren celebrado previamente entre el FIDEICOMITENTE TRADENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y entre aquellos y cualquier tercero. En consecuencia, en virtud de este Contrato de Fiducia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se circunscribe al cumplimiento de sus obligaciones, conforme lo previsto en este Contrato de Fiducia.

Las partes declaran que, bajo ninguna circunstancia, la FIDUCIARIA podrá ser considerada como sucesora procesal y/o parte en procesos judiciales, administrativos o de cualquier naturaleza que



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S.**

terceros promuevan en contra de los FIDEICOMITENTES o de cualquiera de ellos y cuya causa no obedezca a acciones u omisiones imputables a la FIDUCIARIA (vg. demandas laborales, reclamaciones por concepto del cumplimiento de obligaciones al sistema de seguridad social, incumplimientos contractuales, reclamaciones por concepto de responsabilidad civil extracontractual), entre otras.

**PARÁGRAFO:** La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES.

**6.6. BENEFICIARIOS:** Son los FIDEICOMITENTES a prorrata de su participación con respecto a los bienes disponibles en el FIDEICOMISO a la finalización del presente Contrato de Fiducia.

**6.7. DERECHOS DEL BENEFICIARIO:** Son derechos del beneficiario los que establece el artículo 1235 del Código de Comercio.

**CAPITULO VII  
COSTOS Y GASTOS, COMISIÓN FIDUCIARIA**

**7.1. COSTOS Y GASTOS:** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo), y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato de fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán de cargo y responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conforme a lo previsto en este contrato de fiducia.

**PARÁGRAFO:** La FIDUCIARIA no asume ni asumirá con recursos propios pagos derivados del desarrollo, ejecución y liquidación del contrato de fiducia mercantil.

**7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA:** El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pagará a la FIDUCIARIA por su gestión durante el desarrollo del Contrato de Fiducia, las siguientes comisiones:

**COMISION DE ESTRUCTURACIÓN:**

Por la estructuración del esquema fiduciario, la FIDUCIARIA cobrará una comisión fija de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) COP más IVA, pagadera por una sola vez a la firma del presente Contrato de Fiducia, previa presentación de la factura correspondiente por parte de la FIDUCIARIA.

**COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN:**

Desde el inicio del FIDEICOMISO y mientras la FIDUCIARIA únicamente mantenga la titularidad del INMUEBLE en el FIDEICOMISO y hasta la finalización del presente Contrato de Fiducia, la FIDUCIARIA cobrará a título de remuneración fiduciaria una suma fija mensual equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1.0 SMMLV) más IVA, causado mensualmente y cobrado dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a su causación.

**COMISIÓN VARIABLE:**

1. **Cesión de Posición Contractual:** Por cada cesión de posición contractual que sea notificada a la FIDUCIARIA distinta a la mencionada en la cláusula 5.2. del presente Contrato de Fiducia, dará derecho a una remuneración de CERO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0.5 SMMLV) más IVA, suma que será cobrada en el mes



43



## Fiduooccidente

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

### CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S

en que se ejecute dicha labor a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cuando notifique y remita a la FIDUCIARIA la documentación para efectos del registro de la misma.

2. **Celebración de Otrosí:** La primera modificación al Contrato de Fiducia Mercantil solicitada por los FIDEICOMITENTES dará derecho a una remuneración a favor de la FIDUCIARIA de CERO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0.5 SMMLV) más IVA, valor que será cobrado en el mes en que se suscriba el mismo. Las modificaciones posteriores, darán derecho a una remuneración a favor de la FIDUCIARIA de UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV) más IVA, valor que de igual forma será cobrado únicamente en el mes en que se lleva a cabo dicha modificación,
3. **Representante Legal:** En el evento de requerirse la asistencia a reuniones, audiencias judiciales o extrajudiciales vinculadas a procesos administrativos o judiciales que involucren o puedan afectar los bienes fideicomitidos, se cobrará una remuneración adicional a favor de la FIDUCIARIA, correspondiente a la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000,00) más IVA por cada hora que destine un representante legal de la FIDUCIARIA para adelantar dichas gestiones. Dicha suma se reajustará cada 1 de enero con base en el IPC certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior.
4. **Por cada documento jurídico:** Por cada documento jurídico que se deba elaborar, revisar, comparecer o suscribir la FIDUCIARIA diferente a la Escritura Pública de Adición y Restitución Fiduciaria, tales como Promesas de Compraventa, dará derecho a una remuneración a favor de la FIDUCIARIA de UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1.0 SMMV) más IVA, el cual será cobrado únicamente en el mes en que se ejecute dicha gestión, si a ello hubiere lugar atendiendo el objeto y finalidad del presente Contrato de Fiducia.

Es de anotar que los gastos y costos bancarios, estudio de títulos, así como cualquier gasto asociado con la defensa de los Bienes del FIDEICOMISO, gastos judiciales de cobranza; honorarios de abogado y cualquier otro gasto necesario para la ejecución del FIDEICOMISO, será a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suscribir a la firma del contrato un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de la comisión fiduciaria y los demás gastos en que la FIDUCIARIA incurra para el desarrollo del FIDEICOMISO.

Los costos que se generen por los gastos notariales, de registro, impuesto de timbre e impuesto de registro y anotación que se ocasionen en desarrollo de la celebración y ejecución del FIDEICOMISO, al igual que los gastos de liquidación del mismo, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo del FIDEICOMISO o en su defecto a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO:** La comisión fiduciaria mencionada en el presente numeral, se causará, liquidará y cobrará en las oportunidades previstas en el presente numeral 7.2, mediante la presentación de la factura en la dirección registrada del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien se obliga a pagarla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su presentación y se reajustará anualmente de acuerdo con el IPC del año inmediatamente anterior. Las sumas derivadas de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. La FIDUCIARIA queda facultada para descontar la comisión fiduciaria de los recursos del FIDEICOMISO.

#### CAPITULO VIII RENDICIÓN DE CUENTAS



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S.**

**8.1. RENDICIÓN DE CUENTAS:** LA FIDUCIARIA se obliga a rendirle cuentas a los FIDEICOMITENTES cada seis (6) meses, en el plazo y condiciones establecidas en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Para efectos de su envío, la FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas semestral al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas a la última dirección de correo electrónico suministrada por los FIDEICOMITENTES, razón por la cual éstos se obligan a notificar a la FIDUCIARIA el cambio de los mismos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la ocurrencia de dicho cambio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Ante la negativa de los FIDEICOMITENTES de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la FIDUCIARIA podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

**CAPITULO IX  
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

**9.1 DURACIÓN:** El contrato de fiducia tendrá un término de duración de DOCE (12) Meses contados a partir de la fecha de suscripción de este documento.

**9.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** Este contrato terminará por:

1. Por mutuo acuerdo de los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.
2. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecida en el numeral 5, 6 y 11 del mismo.
3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Por vencimiento del término de duración.
5. Por la no transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO.
6. Por las demás causales de ley que le fueren aplicables.

**CAPÍTULO X  
LIQUIDACIÓN**

**10.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** En el evento que el presente contrato se diera por terminado por vencimiento del término de duración previsto o por cualquiera de las causales establecidas en el numeral 9.2., del Capítulo IX, éste será liquidado; para tal efecto la FIDUCIARIA procederá a utilizar los activos del FIDEICOMISO, para el pago de los pasivos existentes a cargo del FIDEICOMISO. Los pagos se harán con recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y hasta la concurrencia de ellos, o con los que para el efecto aporten los FIDEICOMITENTES en los casos en que de acuerdo con la Ley le correspondiere y/o las personas que deben responder por los pasivos del FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA no estará obligada en ningún caso a realizarlos con sus recursos propios.

Todas las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO pendientes de pago y que no pudieren ser pagadas con los recursos del mismo, se trasladarán automáticamente a los FIDEICOMITENTES y/o a las personas que deban responder por los pasivos de la fiducia, quienes asumirán la calidad de deudores principales frente a tales acreencias.



# Fiduccidente

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S

Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del presente contrato, la FIDUCIARIA citará a través de documento idóneo a los FIDEICOMITENTES a una reunión en la sede de la FIDUCIARIA para presentar las cuentas y estados financieros correspondientes, y para liquidar el FIDEICOMISO. Esta reunión solo podrá celebrarse después de cinco (5) días hábiles del envío de la comunicación de citación.

Si alguno(s) de los citados no compareciere o si ninguno compareciere a la reunión, se le(s) remitirá(n) la rendición de cuentas y el estado del FIDEICOMISO a la dirección registrada; en caso que no haya pronunciamiento por parte de los FIDEICOMITENTES en relación con los documentos remitidos, o no sea posible localizarlo o no comparezca a suscribir el acta de liquidación, la FIDUCIARIA dejará constancia escrita de éste hecho.

**PARÁGRAFO:** Las comunicaciones a que hace referencia esta cláusula se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de la fecha de la respectiva comunicación de citación y/o del correo certificado, excepto que se tenga constancia del recibo en un término inferior, por medio de manifestación en tal sentido por la parte destinataria.

### CAPITULO XI NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

**11.1 NOTIFICACIONES:** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

**FIDEICOMITENTE TRADENTE:**

Dirección: Carrera 17ª # 106 -30 Ciudad: Bogotá

Teléfono: 316 4661641

Contacto: Hans Christian Boehlke

E-mail: hans@aldeamo.com

**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:**

Dirección: Calle 98 # 18 – 71 Oficina 806 Ciudad: Bogotá

Teléfono: 3002120213

Contacto: José Alejandro Helo

E-mail: enproyectos2020@gmail.com

**FIDUCIARIA:**

Dirección: Carrera 13 No. 26A-47 Piso 9º, Bogotá, D.C.

PBX: 297 3030

Contacto Claudia Bibiana Castilla Ochoa

E-mail: CCASTILLA@fiduccidente.com.co

**11.2. DOMICILIO:** Para el cumplimiento de las obligaciones del contrato de fiducia las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá.

### CAPITULO XII MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

**12.1. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** Podrá modificarse el contrato de fiducia mercantil, de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S.**

**CAPITULO XIII  
VARIOS**

**13.1. DISPOSICIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL:** Ninguna de las partes podrá ceder su posición contractual (derechos y obligaciones) dentro del presente Contrato o disponer de sus derechos fiduciarios, sin la autorización previa y escrita de la parte cedida, así como del resto de FIDEICOMITENTES si esto último fuere procedente. Para las mencionadas cesiones, de manera previa a su celebración, el cedente deberá informar a la FIDUCIARIA el objeto y los términos de la cesión, indicando si versa sobre derechos fiduciarios o de posición contractual, así como obtener del CESIONARIO la aceptación de las condiciones del presente Contrato. Una vez la FIDUCIARIA y el resto de FIDEICOMITENTES aprueben la cesión, dirigirá comunicación escrita al CESIONARIO en la que conste que se ha registrado el CESIONARIO en el FIDEICOMISO como FIDEICOMITENTE o como beneficiario de los derechos, para que el mismo se entienda sustituido por el CESIONARIO en todos sus derechos y/o sus obligaciones, sin necesidad de modificar el presente Contrato. En el evento que la FIDUCIARIA no acepte la cesión, por razones de índole legal o derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA o por cualquier causa objetiva que se haya demostrado, no será registrado el respectivo cesionario.

En razón al carácter *intuitu personae* del Contrato de Fiducia, los FIDEICOMITENTES se obligan a no celebrar pignoración de derechos fiduciarios o participaciones en el FIDEICOMISO, sin la previa autorización de la FIDUCIARIA en cuanto esta puede derivar en una cesión de los mismos a un tercero en el evento en que se haga efectiva la garantía. Lo anterior en razón a que la FIDUCIARIA debe verificar en forma previa, la vinculación del cesionario para dar cumplimiento a las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT).

**13.2. NORMATIVIDAD APLICABLE:** El presente contrato se rige por las leyes mercantiles y en especial por el título XIII libro IV capítulos I, II, III del Código de Comercio, por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

**13.3. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:** En caso de mora en el pago de las comisiones a la FIDUCIARIA por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la FIDUCIARIA podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la FIDUCIARIA, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la FIDUCIARIA.

**13.4. IRREVOCABILIDAD:** El presente contrato es de carácter irrevocable, y solo podrá ser terminado por el acaecimiento de alguna de las causales legales y/o contractuales mencionadas en el presente Contrato.

**13.5. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** El presente Contrato no podrá modificarse sino por acuerdo escrito entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

**13.6. RESTABLECIMIENTO DE LA ECUACIÓN CONTRACTUAL:** En caso que durante la ejecución del presente Contrato se presenten situaciones que den lugar a la revisión del valor de la remuneración a que tiene derecho la FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, así como de los costos y gastos en que ésta incurra para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo, la FIDUCIARIA tendrá derecho, previa solicitud efectuada por parte de ésta a los





**Fiduooccidente**

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S**

FIDEICOMITENTES, a solicitarle el restablecimiento del equilibrio de la ecuación económica del presente Contrato, por la ocurrencia de situaciones que no sean imputables a la FIDUCIARIA. Para tales efectos, las partes acuerdan agotar el siguiente procedimiento:

La FIDUCIARIA remitirá una comunicación a la última dirección física y/o de correo electrónico registrada por los FIDEICOMITENTES, exponiéndole la(s) causa(s) que dieron o darán lugar al rompimiento de la ecuación contractual.

Los FIDEICOMITENTES tendrán un término máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la citada comunicación para pronunciarse sobre la misma.

Si la respuesta dada por los FIDEICOMITENTES no contienen propuestas o fórmulas que permitan el restablecimiento de la ecuación contractual, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que los FIDEICOMITENTES radiquen su respuesta a la FIDUCIARIA, las partes designarán de común acuerdo un amigable componedor que defina con fuerza vinculante para cada una de ellas, la controversia surgida con ocasión del presunto rompimiento de la ecuación contractual.

Los efectos, designación y procedimiento del mecanismo de amigable composición se surtirán conforme a lo previsto en los artículos 59, 60 y 61 de la Ley 1563 de 2012 o la norma que haga sus veces.

La decisión tomada por el amigable componedor producirá los efectos legales propios de la transacción según lo dispuesto en los artículos 2469 y siguientes del Código Civil Colombiano.

**13.7. DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los bienes fideicomitidos en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, los FIDEICOMITENTES designarán las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran, de igual manera asumirán el pago de las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra el PATRIMONIO AUTÓNOMO y la FIDUCIARIA, con ocasión de la ejecución del negocio fiduciario, en todos los eventos en que la causa no sea imputable al incumplimiento contractual por parte de la FIDUCIARIA.

En el evento que los FIDEICOMITENTES no designen tales personas idóneas dentro del término que la FIDUCIARIA le solicite hacerlo, tales personas serán nombradas directamente por la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA en cumplimiento de su deber indelegable de protección y defensa de los bienes fideicomitidos establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los recursos que aporten los FIDEICOMITENTES, todos los gastos y costos necesarios para adelantar la defensa de los bienes fideicomitidos, dentro de los que se encuentran, sin limitarse a ello, los siguientes: i.) Honorarios de abogados ii) Costas y agencias en derecho iii) Desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá, iv) Gastos y costos necesarios para la preparación de información para la defensa y los demás gastos y costos relacionados v) Honorarios generados en la elaboración de conceptos técnicos por parte de terceros y peritos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los costos y gastos en que se incurra para la defensa de los bienes fideicomitidos serán a cargo de los FIDEICOMITENTES.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S.**

**13.8. CONFIDENCIALIDAD:** Este contrato ha sido elaborado por la FIDUCIARIA. Su texto, contenido y estructura no podrán ser divulgados por los FIDEICOMITENTES, ni por los beneficiarios, ni por ninguno de sus empleados salvo autorización expresa y escrita de la FIDUCIARIA. Esta CONFIDENCIALIDAD se encuentra protegida por la Ley 256 de 1996 y demás normas concordantes.

**13.9. LEGALIZACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO:** El presente Contrato quedará perfeccionado una vez suscrito por las partes.

**13.10. SARLAFT:** Para los fines previstos en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, los FIDEICOMITENTES se obligan especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la FIDUCIARIA al momento de la vinculación. La FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA. Los FIDEICOMITENTES manifiestan que no tienen ni han tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. Los FIDEICOMITENTES en todo caso autorizan a la FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando los FIDEICOMITENTES, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realicen los FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando los FIDEICOMITENTES, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica).

**13.11. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO:** Los FIDEICOMITENTES autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la FIDUCIARIA reporte a las centrales de información financiera, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin pagar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento, dato negativo que se reportará a los operadores de tales bases de datos previa comunicación que remita la FIDUCIARIA a los FIDEICOMITENTES al menos con veinte (20) días calendario de antelación, para que este último tenga la oportunidad de efectuar el correspondiente pago o controvertir los diferentes aspectos del dato negativo en forma previa a la realización del reporte conforme lo prevé la Ley 1266 de 2008. Así mismo faculta a la FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que los FIDEICOMITENTES tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento. Para todos los efectos, los FIDEICOMITENTES se



49



**Fiduoccidente**  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S**

comprometen a aportar toda la documentación que le sea requerida, lo mismo que a suministrar toda la información, de acuerdo con las normas vigentes

**13.12. TRATAMIENTO DE LOS DATOS SUMINISTRADOS POR LOS FIDEICOMITENTES:** Las partes aclaran que frente a la(s) base(s) de datos que los FIDEICOMITENTES suministren a la FIDUCIARIA para el desarrollo del objeto del presente Contrato, los FIDEICOMITENTES continuarán siendo el responsable y encargados de las mismas en los términos de la Ley 1581 de 2012 y demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

**13.13. ANTIFRAUDE Y ANTICORRUPCIÓN:** Las PARTES declaran y acuerdan que: i) La FIDUCIARIA cuenta con una política antifraude y anticorrupción, la cual es conocida y aceptada por los FIDEICOMITENTES. En virtud de esta política se pretenden desarrollar acciones coordinadas para prevenir el fraude y la corrupción, promover la transparencia en la gestión de la administración, disuadir las conductas indebidas e incentivar el compromiso de sus grupos de interés contra el fraude y la corrupción. En virtud de lo anterior, los FIDEICOMITENTES se obligan para con la FIDUCIARIA a cumplir con esta política, a informarle de cualquier circunstancia que pudiere ir en contra de la misma y evitar cualquier práctica indebida, fraudulenta o corrupta. ii) Declara conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, no realizará, ni directa y ni indirectamente, una oferta, pago, promesa de pago ni autorizará que se entregue cualquier otra cosa de valor a un funcionario público o privado (incluyendo, sin carácter taxativo, empleados de dependencias gubernamentales), un funcionario o empleado de un organismo público internacional, un partido político o funcionario de un partido o cualquier candidato a un cargo político o a persona alguna sabiendo o teniendo conocimiento de que existen altas probabilidades de que la totalidad o parte de dicho dinero o cosa de valor será ofrecida entregada o prometida, en forma directa o indirecta a un funcionario público o a un funcionario o empleado de un organismo público internacional, a un partido político o un funcionario de este, o a cualquier candidato para un cargo político con el propósito de: a) Influenciar un acto o decisión de tal funcionario, empleado, partido político, funcionario o candidato de un partido en su carácter oficial, incluyendo la decisión de incumplimiento de sus funciones públicas. O, b) inducir a dicho funcionario, empleado, partido político o candidato a emplear su influencia con el gobierno, dependencia de gobierno u organismo que represente para afectar o influenciar cualquier acto o decisión de tal gobierno, dependencia u organismo u obtener una ventaja indebida para ayudar a obtener o conservar el negocio o para direccionar el negocio o cualquier otra. Las PARTES notificarán inmediatamente entre ellas cuando verifiquen que no se ha dado cumplimiento a todas las disposiciones de este literal. Así mismo, las PARTES reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado" y junto con las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público, las "Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción"). En consideración de lo anterior, las partes se obligan a acatar las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional.

**PARÁGRAFO:** Será causal de terminación del presente contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriormente descritas, evento en el cual la FIDUCIARIA dará por terminado el presente contrato de manera inmediata, sin que por este hecho haya lugar al pago de sanción o indemnización alguna. Lo anterior sin perjuicio que la FIDUCIARIA adelante todas las acciones legales a que hubiere lugar ante las autoridades competentes.

Para que surta efectos la terminación del presente contrato por el incumplimiento de las políticas descritas en la presente cláusula, bastará la notificación de la decisión de terminación por cualquier medio escrito por parte de la FIDUCIARIA.



**Fiduooccidente**  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A Y BOREALIA S.A.S. Y ENPROYECTOS S.A.S**

**CAPITULO XIV.  
ARREGLO DIRECTO**

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

**14.2. ANEXOS:** El siguiente documento hace parte integral del presente contrato:

- ANEXO No. 1: MATRIZ ESTÁNDAR DE ANÁLISIS DE LOS EVENTUALES RIESGOS PREVISIBLES.  
ANEXO No. 2: MINUTA DE CONTRATO DE COMODATO.  
ANEXO No. 3: MINUTA DE TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE A TITULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL.  
ANEXO No. 4: REGLAMENTO FONDOS DE INVERSION COLECTIVA ADMINISTRADOS POR LA FIDUCIARIA

Para constancia se firma por las partes, en tres (3) originales de un mismo tenor y valor probatorio, a los 05 AGO 2019

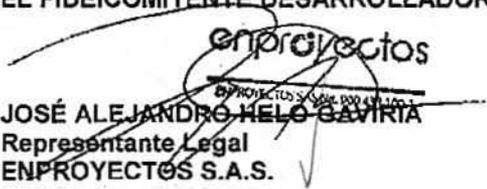
LA FIDUCIARIA,

  
**MARIO ANDRÉS ESTUPIÑÁN ALVARADO**  
Representante Legal  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

EL FIDEICOMITENTE TRADENTE,

  
**HANS CHRISTIAN BOEHLKE SALCEDO**  
Representante Legal  
BOREALIA S.A.S.  
NIT 900.479.373-3

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

  
**JOSÉ ALEJANDRO HELE GAVIRIA**  
Representante Legal  
ENPROYECTOS S.A.S.  
NIT 900.433.100-1

Elaboró: VJ / Rocio Monsalve  
Revisó: VC / Sonia Carolina Gómez

Tipo 3: Fiducia de Administración  
Subtipo 1: Administración y Pagos.  
Número Interno:  
Número Asignado Superfinanciera:

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN – FIDUOCCIDENTE-FIDEICOMISO ENTORNO 118**  
**AHORA: CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – FIDEICOMISO ENTORNO 118**

Entre los suscritos:

- (I) **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá, con Nit. 800.171.372-1, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaria Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, todo lo cual acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto al presente contrato, sociedad que en adelante y para efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**.
- (II) **RAFAEL TOMAS OSORIO GARCIA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado cédula de ciudadanía número 79.626.759 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su calidad de Suplente del Gerente y por tanto como Representante Legal de **BOREALIA S.A.S**, identificada con el NIT. 900.479.373-3, constituida mediante documento privado, de fecha 26 de septiembre de 2011, inscrita el 13 de octubre de 2011 bajo el número 01520329 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá –*adjunto*–, **JOSÉ ALEJANDRO HELO GAVIRIA**, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.980.942 de Bogotá, actuando en ejercicio pleno de facultades estatutarias y en su calidad de Primer Representante Legal de la sociedad **ENPROYECTOS S.A.S**, con NIT 900.433.100-1, con domicilio en Bogotá, D.C., constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas del 15 de abril de 2011, inscrita en la Cámara de Comercio el 04 de mayo de 2011 bajo el número 01475661 del Libro IX, conforme consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá –*adjunto*–, y **MAURICIO GOMEZ PEÑA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.424.439 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **ARCE GP S.A.S**, sociedad comercial identificada con NIT 901.028.776-7, legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin Núm. de Asamblea de Accionistas del 16 de noviembre de 2016, inscrita el 21 de noviembre de 2016, bajo el número 02158744 del Libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá – *adjunto*– sociedades que en adelante y para efectos de este contrato se denominarán **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**.

Quienes en conjunto se denominan "las Partes", manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento una **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, mediante el cual se adapta el objeto y finalidad del presente contrato fiduciario al de un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, el cual para todos los efectos se identificará con **NIT. 830.053.036-3** y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha cinco (5) de agosto de dos mil diecinueve (2.019), se celebró entre la sociedad **BOREALIA S.A.S** identificada con el NIT. 900.479.373-3 en calidad de Fideicomitente Tradente y **ENPROYECTOS S.A.S** identificada con el NIT. 900.433.100 en calidad de Fideicomitente Desarrollador, y **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A** en calidad de Fiduciaria, un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118 – en adelante EL FIDEICOMISO-**, el cual fue modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha cuatro (4) de agosto de dos mil veinte (2.020), en el sentido de prorrogar el plazo de vigencia inicialmente establecido en el contrato fiduciario.

**SEGUNDA:** Que mediante la Escritura Pública Número mil trescientos sesenta y siete (1.367) del trece (13) de septiembre de dos mil diecinueve (2.019) otorgada en la Notaría Doce (12) del Circulo de Bogotá D.C, fue transferido por parte de la sociedad **BOREALIA S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE TRADENTE** a título de adición en fiducia mercantil, a favor del **FIDEICOMISO**, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50N-477756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte -*en adelante EL INMUEBLE-*.

**TERCERA:** Que mediante Escritura Pública No. 1767 de fecha 03 de junio de 2021, otorgada en la Notaría cuarenta y uno (41) del Circulo de Bogotá D.C., se celebró la cesión de posición contractual de Fiduciaria por parte de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A** en calidad de cedente, a favor de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** en calidad de cesionario.

**CUARTA:** Que es interés de las sociedades **BOREALIA S.A.S** y **ENPROYECTOS S.A.S** que **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** modifique el clausulado del contrato adaptándolo a los modelos que para el efecto utiliza Fiduciaria Central S.A como vocera y con relación al negocio particular, para que en su calidad de administradora del patrimonio autónomo y entre otras actividades: *i)* mantenga la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, *ii)* administre el mencionado bien **INMUEBLE** en los términos regulados más adelante y *iii)* de ser el caso, restituya o transfiera los activos existentes en el patrimonio autónomo a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)**.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

### **CLÁUSULAS**

#### **CAPÍTULO I DEFINICIONES**

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

- 1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.
- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO ENTORNO 118**.
- 1.3. **FIDEICOMITENTE(S):** Serán **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, en los términos que se indican a continuación, quienes estarán encargados de impartir instrucciones conjuntas a **LA FIDUCIARIA** respecto de la administración del bien que conformará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**:
  - 1.3.1 **FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Será la sociedad **BOREALIA S.A.S**, identificada con el NIT. 900.479.373-3, quien transfirió a título de adición en fiducia mercantil **EL INMUEBLE** a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - 1.3.2 **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES:** Serán las sociedades **ENPROYECTOS S.A.S**, identificada con el NIT. 900.433.100-1, y **ARCE GP S.A.S**, identificada con NIT 901.028.776-7.
- 1.4. **BENEFICIARIO:** Será beneficiario del presente contrato de Fiducia Mercantil **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en los términos que se señalan más adelante.
- 1.5. **INMUEBLE:** Es el inmueble ubicado en la Carrera 15ª No. 118-31 del Barrio Santa Bárbara de la ciudad de Bogotá, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50N-477756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, el cual fue transferido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** para el incremento del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**SEGUNDA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: LOS FIDEICOMITENTES**, declaran expresamente mediante este documento y bajo la gravedad del juramento, que con la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además realiza las siguientes declaraciones.

- 2.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que los bienes que serán objeto de administración con 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.

**LOS FIDEICOMITENTES** declaran igualmente, que la transferencia fiduciaria a que hace

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 59 A - 51 Tor. 2 Piso 3 • PBX (57) (1) 24907 • Fax (57) (1) 24907

Medellín Carrera 43C No. 73-20 • PBX (57) (4) 2419237

E-mail: fiduciaria@fiduciacentral.com • www.fiduciacentral.com

www.fiduciacentral.com

referencia el presente contrato, no produce una reducción o desequilibrio en su patrimonio que pueda ocasionar su insolvencia económica, o les impida responder oportunamente por las obligaciones contraídas con anterioridad a la celebración del contrato, por cuanto en adición a los recursos transferidos cuenta con otros activos que resultan suficientes para respaldar la totalidad de las obligaciones a su cargo en la fecha del presente contrato.

- 2.2. **DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** 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, 365/97, 793/2002 y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- 2.3. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que se encuentran debidamente constituidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y que se propone adelantar y que cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
- 2.4. **CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES** declaran, 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.
- 2.5. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 2.6. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a la fecha está 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 harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 2.7. **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. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios

asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

- 2.8. **GOBERNABILIDAD SOCIEDADES ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.
- 2.9. Declaran que conocen y que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.

## CAPÍTULO II

### OBJETO

**TERCERA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto la administración de los bienes con los cuales se constituye el presente patrimonio autónomo y los bienes con los cuales se incrementa. La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, adelantará las gestiones que se indican a continuación:

- 3.1 Mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE** transferido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** para el incremento del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 3.2 Administrar el bien inmueble de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto impartan **LOS FIDEICOMITENTES** de manera conjunta.
- 3.3 Administrar los recursos con los cuales se incrementa el **FIDEICOMISO**, en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**.
- 3.4 Restituir a él **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el inmueble o los activos que conformen el patrimonio autónomo al momento de su liquidación, en los términos del presente contrato.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **LOS FIDEICOMITENTES**, de brindar transparencia y confianza en la administración de los bienes fideicomitidos.

## CAPÍTULO III CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO

**CUARTA.- INCREMENTO: EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** se encuentra conformado por **EL INMUEBLE**, el cual fue transferido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** al **FIDEICOMISO**.

**Parágrafo:** El referido **INMUEBLE** se entenderá real y efectivamente transferido al **FIDEICOMISO** cuando la titularidad jurídica de dichos bienes queden en cabeza de **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** y conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a entregar a **LA FIDUCIARIA**.

**QUINTA.- RENDIMIENTOS O FRUTOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que si los bienes que conforman el presente patrimonio autónomo devengan rendimientos, rentas o frutos de cualquier tipo, dichos rendimientos o rentas no formarán parte del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**SEXTA.- VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de la Fiducia.

#### CAPÍTULO IV PATRIMONIO AUTÓNOMO

**SÉPTIMA.- CONFORMACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado en adelante **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato, y se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA**, y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por **LA FIDUCIARIA**.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES** ya que sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

**OCTAVA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:** Teniendo en cuenta que la transferencia de los inmuebles fue realizada por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, éste se obligará al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del inmueble que ingrese al **FIDEICOMISO**, obligación que hará extensiva no sólo hacia **LA FIDUCIARIA**, sino también frente a terceros y no solo respecto a los inmuebles fideicomitados sino sus desmembraciones, haciendo suyas dichas obligaciones; **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** ha autorizado a **LA FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad del bien fideicomitado, así como **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** lo autorizará en la escritura de transferencia. Estas obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** quedarán establecidas y plasmadas en la escritura que suscriba **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** para transferir **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**.

**Parágrafo Primero:** Si en el bien fideicomitado llegare a realizarse mejoras, cambios o modificaciones, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga a responder por ellas ante **LA FIDUCIARIA** y ante terceros, de tal manera que **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras o modificaciones. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 67-A - 81 Torre 3 Pasaj. • PBX (57) (1) 8 24707 • Tel. (57) (1) 8 24707

Medellín Carrera 9210 No. 10-10 • Tel. (57) (4) 240 9210

E-mail: fiduciaria@fiducialcentral.com • direccion@fiducialcentral.com • www.fiducialcentral.com

## CAPÍTULO V ENTREGA Y TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

**NOVENA.- TENENCIA DEL INMUEBLE:** Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO**, y a su vez **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, declara que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia del bien fideicomitado. Para efectos de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** celebrarán en documento privado independiente, el respectivo contrato de comodato precario, en la misma fecha de otorgamiento del instrumento público mediante el cual se transfieran el bien citado en la consideración primera anterior.

## CAPÍTULO VI BENEFICIARIOS y/o RESTITUCIÓN - CESIÓN

**DÉCIMA.- BENEFICIARIOS:** A la liquidación del **FIDEICOMISO** y según los registros de la **FIDUCIARIA**, se procederá a la restitución de los bienes constitutivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en los términos que se indican a continuación.

- 10.1. **RESTITUCIÓN: LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** a la liquidación del patrimonio autónomo procederá a efectuar la restitución del **INMUEBLE** en el estado en que se encuentre **EL FIDEICOMISO** a favor de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en el evento que, llegada la fecha de terminación del presente contrato, no se haya suscrito la modificación integral al presente contrato de fiducia para la celebración en un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, tendiente al desarrollo del proyecto inmobiliario que éste planee adelantar sobre el **INMUEBLE**.
- 10.2. **BENEFICIARIOS:** Es beneficiario del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, consistiendo su beneficio en recibir a la liquidación del patrimonio autónomo que se conforma mediante el presente documento, los activos que eventualmente conformen el mismo, en la medida en que se encuentre a paz y salvo con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y con **LA FIDUCIARIA** por el pago de la remuneración por su gestión.

**Parágrafo: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** asumirá la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución del **INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

**DÉCIMA PRIMERA.- CESIÓN: LOS FIDEICOMITENTES**, podrán ceder la totalidad o parte de sus derechos fiduciarios y de beneficio y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, conforme se establece a continuación:

(i) Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a **LA FIDUCIARIA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de

Bogotá D.C. - Av. E. Dorsal No. 62A - 51 Torre 5 Piso 3 • PBX (57) 1 4124707 • Fax (57) 1 4124707

Medellín - Correo 435, No. 7-10 • PBX (57) 41 614 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com - servicioalcliente@fiducentral.com - contacto@fiducentral.com

www.fiducentral.com

fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **LA FIDUCIARIA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

(ii) **LA FIDUCIARIA**, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **LA FIDUCIARIA**, 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, quedando entendido que la cesión se registrará y quedará en firme ante la **FIDUCIARIA** hasta tanto se atiendan a los comentarios, modificaciones o aclaraciones requeridos por esta última.

(iii) La cesión de cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES**, deberá ser previamente aprobada por el otro **FIDEICOMITENTE**, es decir, si **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** cede sus derechos, dicha cesión deberá ser previamente aprobada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y viceversa.

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

En todo caso, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como **BENEFICIARIOS** o **FIDEICOMITENTES**.

## CAPÍTULO VII INSTRUCCIONES

**DÉCIMA SEGUNDA.- INSTRUCCIONES:** En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que aquí se constituye, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**:

- 12.1 Recibir y mantener la titularidad jurídica de los bienes con los que se llegue a incrementar el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de acuerdo a las instrucciones que impartan **LOS FIDEICOMITENTES**, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato.
- 12.2 Registrar las cesiones y/o pignoración de derechos de beneficio en el **FIDEICOMISO**, de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 12.3 Entregar a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o a la persona que este instruya los inmuebles que se transfieran para el incremento del presente **FIDEICOMISO** en los términos del contrato que se suscribirá para el efecto.
- 11.1 Atender las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 11.2 Facturar la comisión Fiduciaria que se genere con ocasión de la suscripción del presente contrato de Fiducia Mercantil a **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes se obligan a asumir su pago.
- 11.3 Reglamentar y modificar el presente contrato de Fiducia Mercantil en un contrato de Fiducia

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 474 - 451 Torre 3, Piso 7 • PBX (57) (1) 4124707 • Fax (57) (1) 4124707

Medellín Correo 4415 No. 75 - 29 • PBX (57) (4) 249230

E-mail: [usuarios@fiducentral.com](mailto:usuarios@fiducentral.com) | [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com) | [www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com)

- Mercantil de Administración Inmobiliaria, tendiente al desarrollo del proyecto inmobiliario que éste planea adelantar sobre el inmueble que incrementa el patrimonio autónomo de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparten **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 11.4 Restituir a **LOS BENEFICIARIOS**, el inmueble o los activos que conformen el patrimonio autónomo al momento de su liquidación en el evento de que este decida no continuar con el presente contrato.
- 11.5 Las demás establecidas en el presente contrato.

### CAPÍTULO VIII OBLIGACIONES DE LAS PARTES

**DÉCIMA TERCERA.-OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES:** En virtud de la suscripción del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** contraen las siguientes obligaciones de carácter general:

- 13.1 **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga a recibir a título de comodato precario el bien fideicomitado, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
- 13.2 **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 13.3 **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 13.4 **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
- 13.5 **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente contrato.
- 13.6 **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a Registrar la escritura pública de transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El no registro de la escritura pública de transferencia, configura incumplimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** y otorga la facultad a la **FIDUCIARIA** para dar por terminado el contrato de fiducia mercantil.
- 13.7 **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 13.8 **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

- 13.9 **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** se obligan a otorgar en la fecha de firma del presente contrato, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones derivadas de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** a su cargo que se deriva del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 13.10 **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** se obligan a otorgar en la fecha de firma del presente contrato, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones derivadas de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** a su cargo deriva del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 13.11 **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** se obligan a cancelar a **LA FIDUCIARIA** el valor establecido en este contrato como remuneración por comisión Fiduciaria, en el evento en que no existan recursos disponibles para el efecto en **EL FIDEICOMISO**.
- 13.12 **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a situar en **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** los fondos necesarios para atender los gastos y costos que se generen con ocasión del desarrollo del presente contrato, dentro de los cinco (05) días siguientes a la solicitud de **LA FIDUCIARIA**.
- 13.13 **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** se obliga a entregar a la firma de la escritura pública de transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, el Estado de Cuenta para Transferencia de Bienes Inmuebles, en el que conste que el inmueble se encuentra el día por concepto de Impuesto Predial, valorización y servicios públicos de los últimos cinco (5) años.
- 13.14 Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

**DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** **LA FIDUCIARIA** tendrá las siguientes obligaciones:

- 14.1 Ejecutar el presente Contrato de Fiducia Mercantil en los términos de las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 14.2 Mantener los bienes que se transfieran al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 14.3 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 14.4 Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, siempre que cuente con recursos necesarios, suficientes y disponibles en el mismo para tal efecto.
- 14.5 Rendir cuentas de su gestión, mediante informes escritos cada seis (6) meses a **LOS FIDEICOMITENTES**, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil.
- 14.6 Llevar la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, acorde con las disposiciones legales vigentes.
- 14.7 Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias y fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento, quedando en suspenso el cumplimiento de la obligación materia de la consulta, sin que por este hecho **LA FIDUCIARIA** incurra en incumplimiento.

**DÉCIMA QUINTA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Las partes declaran que Bogotá D.C. Av. E. Dorado No. 59 A-91, Torre P. 100 • PBX (57) (1) 4124707 • Fax (57) (1) 4124707

Medellín Correo 430 No. 73-04 • PBX (57) (4) 2484240

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [administracion@fiducentral.com](mailto:administracion@fiducentral.com) [operaciones@fiducentral.com](mailto:operaciones@fiducentral.com)

[www.fiducialcentral.com](http://www.fiducialcentral.com)



conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado patrimonio autónomo; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS FIDEICOMITENTES** o del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **LOS FIDEICOMITENTES**, en especial las originadas por dolo de éste frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociada a **LOS FIDEICOMITENTES**, y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**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 de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**Parágrafo Segundo:** **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

**Parágrafo Tercero:** Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, 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.

### CAPÍTULO IX DERECHOS DE LAS PARTES

**DÉCIMA SEXTA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 16.1 Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 16.2 Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 16.3 Revisar las cuentas del Fideicomiso y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 16.4 Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:



- 17.1 Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 17.2 Exigir a **LOS FIDEICOMITENTES**, el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.

## CAPÍTULO X GESTIÓN DE RIESGO

**DÉCIMA OCTAVA.- GESTIÓN DE RIESGO:** Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de **LOS FIDEICOMITENTES** y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, manuales, comité de riesgo de mercado, comité de inversiones, 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 (procedimiento que mide la efectividad del modelo que se está utilizando) y Stress Testing (procedimiento que mide las pérdidas potenciales que puede sufrir un portafolio ante una situación de crisis en el mercado en el que opera) que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ:** **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentra consignada en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería.

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

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL:** Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Bogotá D.C. Av. B. Doxado No. 29 A - 51 Torre 3 - P. 13 • Fax (5711) 4124701 • Teléfono X 412 2470

Medellín Cívica 430 No. 75 - 107 • Fax (5741) 411 9249

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) • [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

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.

## CAPÍTULO XI GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

**DÉCIMA NOVENA.- GASTOS Y COSTOS:** Los gastos, impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil son de cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**VIGÉSIMA.- COMISIÓN:** Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución a título de comisión las siguientes sumas, las cuales serán asumidas por **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**:

- a) Una comisión por estructuración de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$1.000.000.00)**, pagadera por una sola vez, previo a la suscripción del presente contrato.
- b) El equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMLMV)** más **IVA**, que se generará y causará a partir de la firma del contrato y hasta su liquidación o reglamentación.
- c) Una suma equivalente a **CERO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0,5 SMLMV)** más **IVA**, por cada trámite de modificación, cesión, otrosí, escritura a suscribir en desarrollo del negocio diferente a restitución, adición o aclaración al presente contrato solicitado por **LOS FIDEICOMITENTES**, la cual se deberá cancelar a la firma del correspondiente documento de modificación, otrosí, adición o aclaración. La suma aquí establecida no incluye la reglamentación del contrato para adaptar su objeto a un contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, toda vez que, en dicha circunstancia, las comisiones deberán ser reevaluadas y presentadas al Comité de Negocios de **LA FIDUCIARIA** para su revisión y aprobación.
- d) La suma de **SEIS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (6 SMLMV)** más **IVA**; por las gestiones que desarrolle **LA FIDUCIARIA**, en el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** decidan ceder el presente contrato a otra sociedad fiduciaria.

**Parágrafo primero:** Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de **IVA**. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES**.

**LOS FIDEICOMITENTES** mediante la suscripción de este contrato aceptan de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el





## CAPÍTULO XIV DOMICILIO

**VIGÉSIMA CUARTA.-DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá D.C. y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

### EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S):

#### **BOREALIA S.A.S**

Dirección: Carrera 17ª No. 106 - 30

Ciudad: Bogotá D.C.

Teléfono: 316 4661641

Correo electrónico: [hans@aldeamo.com](mailto:hans@aldeamo.com)

#### **ENPROYECTOS S.A.S**

Dirección: Calle 74 No. 15 -38 OF.201/202

Ciudad: Bogotá D.C.

Teléfono: 312 4482868 y 300 2120213 Correo electrónico: [enproyectos2020@gmail.com](mailto:enproyectos2020@gmail.com),

[carlosf.entorno@gmail.com](mailto:carlosf.entorno@gmail.com), [johanna.entorno@gmail.com](mailto:johanna.entorno@gmail.com)

#### **ARCE GP SAS**

Dirección: Carrera 15A # 118 - 31

Ciudad: Bogotá D.C

Teléfono: 311 481 5618

e-mail: [mgomez@arcegp.com](mailto:mgomez@arcegp.com)

#### **LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Avenida El Dorado No. 69 A – 51 / Torre B / Piso 3

Ciudad: Bogotá.

Teléfono: 4124707

Email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)

**LOS FIDEICOMITENTES**, se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES** y/o 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 **LA FIDUCIARIA**, 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 impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES** 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 AUTÓNOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69A - 51 Torre B Piso 3 • Fax (07) (1) 412 4707 • Tel. (07) 311 481 5618

Medellín Calle 94 No. 73 - 04 • Fax (61) 412 4707

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [carlosf.entorno@gmail.com](mailto:carlosf.entorno@gmail.com) [johanna.entorno@gmail.com](mailto:johanna.entorno@gmail.com)

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



proprios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará a los **BENEFICIARIOS** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas a **LOS FIDEICOMITENTES**, y si este tampoco aporta 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 **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, 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**, este desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a la **FIDUCIARIA** 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 los bienes inmuebles a título de restitución.

## CAPÍTULO XV REPORTE A LA TRANSUNION

**VIGÉSIMA QUINTA.- CONSULTA Y REPORTE A LA TRANSUNION.- LOS FIDEICOMITENTES** autorizan a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del sector Financiero -TRANSUNION- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente 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, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la TRANSUNION, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero -

Bogotá D.C. Av. P. Delgado No. 61-A-31 Torre B Piso 1 • FAX (57) (1) 4247000 • Tel: (57) (1) 4247000

Medellín Comercio No. 3 D-04 • Tel: (57) (4) 4111111

E-mail: fiduciaria@fiduciacentral.com - www.fiduciacentral.com

www.fiduciacentral.com



TRANSUNION-, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

## CAPÍTULO XVI DIFERENCIAS

**VIGÉSIMA SEXTA.- DIFERENCIAS:** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos de arreglo directo, tales como la negociación directa y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo por una sola vez. Si transcurrido el anterior término, subsisten las diferencias, las partes están en la libertad de acudir a la justicia competente.

## CAPÍTULO XVII ASPECTOS TRIBUTARIOS - NIT

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- ASPECTOS TRIBUTARIOS: LOS FIDEICOMITENTES** garantizan que los bienes transferidos mediante el presente contrato se encuentran en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas o contribuciones, a la fecha de celebración del presente contrato de fiducia mercantil. **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que son de su cargo, a partir de la firma del presente contrato de fiducia mercantil, todos los tributos, sanciones, multas o intereses que recaigan o puedan recaer sobre los bienes y actividades que se desarrollen con ocasión de la celebración del presente contrato por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a notificar a **LA FIDUCIARIA** acerca de todo recibo de liquidación de tributos que se generen por la constitución y ejecución del presente contrato, y se obligan a cancelarlos dentro de los términos que la administración haya fijado para ello.

**VIGÉSIMA OCTAVA.-NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El patrimonio autónomo que se constituye mediante el presente instrumento público, conforme a las disposiciones legales se identificará con el Nit: **830.053.036-3**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** antes definido, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

**VIGÉSIMA NOVENA.- MÉRITO EJECUTIVO:** Es igualmente claro para las partes, que las obligaciones que por este acto se adquieren constituyen obligaciones de dar y hacer exigibles ejecutivamente de manera conjunta o individual según corresponda, para lo cual el presente contrato prestará mérito ejecutivo.

**TRIGÉSIMA.- INDEMNIDAD: EL FIDEICOMITENTE** se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA**

directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **EL FIDEICOMITENTE** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del FIDEICOMISO, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

### TRIGÉSIMA PRIMERA- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA:

**31.1 DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:** En calidad de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** declaramos que leímos detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

**31.2 DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra **LA FIDUCIARIA** en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante **LA FIDUCIARIA**. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y **LA FIDUCIARIA**. Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al **DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO**, deberá dirigirse a:

**Defensor Principal:**  
Carlos Mario Serna Jaramillo

**Defensor Suplente:**  
Sonia Elizabeth Rojas Izaquita

**Dirección:**  
Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C.

**Teléfonos:**  
467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C.

**Correo electrónico:**  
defensoria@skol-serna.net

**31.3 EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta **LA FIDUCIARIA** diríjase a nuestra página web

Bogotá D.C. Av. 8 Dorado No. 674 - 6 • Tere 2 82 2 3 • PBX (57) (1) 4 24 707 • Fax (57) (1) 4 24 7 47

Medellín Carrera 43C No. 7 D • PBX (57) (4) 2 24 9219

E-mail: fiduciaria@fiduciariacentral.com - servicios@fiduciariacentral.com - correo@fiduciariacentral.com

www.fiduciariacentral.com

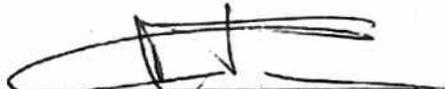


[www.fiducial.com](http://www.fiducial.com) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm)

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en dos (02) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los treinta (30) días del mes de agosto de dos mil veintiuno (2021).

**LA FIDUCIARIA,**

30 de septiembre de 2021

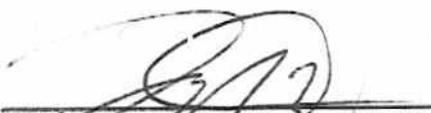


**CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**  
C.C 71.595.208 expedida en Medellín.  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,**  
Nit. 800.171.372-1

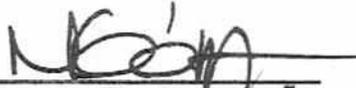
**LOS FIDEICOMITENTES,**



**RAFAEL TOMAS OSORIO GARCIA**  
C.C. 79.626.759 expedida en Bogotá  
Representante Legal  
**BOREALIA S.A.S**  
NIT. 900.479.373-3



**JOSÉ ALEJANDRO HELO GAVIRIA**  
C.C. No. 79.980.942 expedida en Bogotá  
Representante Legal  
**ENPROYECTOS S.A.S**  
NIT. 900.433.100-1



**MAURICIO GOMEZ PEÑA**  
C.C. No. 80.424.439 expedida en Bogotá  
Representante Legal  
**ARCE GP S.A.S**  
NIT. 901.028.776-7

**ESTÁ PÁGINA HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - FIDEICOMISO ENTORNO 118**

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO ENTORNO 118 AHORA: CONTRATO DE FIDUCIA DE MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO ENTORNO 118**

Entre los suscritos:

- (i) **CLAUDIA HINCAPIE CASTRO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 51.728.259 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** identificada con el NIT. 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera - adjunto-, sociedad que en adelante y para efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**.
- (ii) **JOSÉ ALEJANDRO HELO GAVIRIA**, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.980.942 de Bogotá, actuando en ejercicio pleno de facultades estatutarias y en su calidad de Primer Representante Legal de la sociedad **ENPROYECTOS S.A.S.**, con NIT 900.433.100-1, con domicilio en Bogotá, D.C., constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas del 15 de abril de 2011, inscrita en la Cámara de Comercio el 04 de mayo de 2011 bajo el número 01475661 del Libro IX, conforme consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -adjunto-, y **MAURICIO GOMEZ PEÑA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.424.439 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **ARCE GP S.A.S.** sociedad comercial identificada con NIT 901.028.776-7, legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin Núm. de Asamblea de Accionistas del 16 de noviembre de 2016, inscrita el 21 de noviembre de 2016, bajo el número 02158744 del Libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá - adjunto-, sociedades que en adelante y para efectos de este contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
- (iii) **RAFAEL TOMAS OSORIO GARCIA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado cédula de ciudadanía número 79.626.759 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su calidad de Suplente del Gerente y por tanto como Representante Legal de **BOREALIA S.A.S.** identificada con el NIT. 900.479.373-3, constituida mediante documento privado, de fecha 26 de septiembre de 2011, inscrita el 13 de octubre de 2011 bajo el número 01520329 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -adjunto-, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) A.**
- (iv) **ENRIQUE ACEVEDO SCHWABE**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.422.788, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **DAS & VAS SAS**, sociedad

comercial identificada con NIT 901.477.726-4, legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin Núm. de Asamblea de Accionistas del 14 de abril 2021, inscrita el 20 de abril 2021, bajo el número 02686622 del Libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá- *adjunto*; **JOSÉ FERNANDO VÉLEZ ARCINIEGAS**, mayor de edad, domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.947.426, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **JOSEPH SCHUMPETER INVESTMENT FUND SAS**, sociedad comercial identificada con NIT 900.334.150-5, legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin Núm. de Asamblea de Accionistas del 18 de enero de 2010, inscrita el 19 de enero de 2010, bajo el número 01354926 del Libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá- *adjunto*; **MARÍA MARGARITA CASTRILLÓN VOELKL**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 39.708.179, quien obra en su propio nombre y representación; **MARTIN CARL SCHRIMPFF CARDALE**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.943.390, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **INSPIRA CONSULTORES SAS**, sociedad comercial identificada con NIT 900.225.750-5, legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin Núm. de Asamblea de Accionistas del 04 de diciembre de 2008, inscrita el 04 de diciembre de 2008, bajo el número 01260343 del Libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá- *adjunto*; **JOSÉ FERNANDO VÉLEZ ARCINIEGAS**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.947.426, quien obra en su propio nombre y representación; **GERMÁN RODRÍGUEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.508.606, quien obra en su propio nombre y representación; **CLAUDIA DAVILA**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 51.975.130, quien obra en su propio nombre y representación; **ANA MARÍA SANDOVAL RODRÍGUEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 52.690.132, quien obra en su propio nombre y representación; **DIEGO HELO HARTMANN**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.940.621, quien obra en su propio nombre y representación; **RAQUEL BRETON DE SCHULTZE-KRAFT**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 63.501.133, quien obra en su propio nombre y representación; **JOSÉ ALEJANDRO HELO GAVIRÍA**, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.980.942 de Bogotá, actuando en ejercicio pleno de facultades estatutarias y en su calidad de Primer Representante Legal de la sociedad **ENPROYECTOS S.A.S.**, con NIT 900.433.100-1, con domicilio en Bogotá, D.C., constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas del 15 de abril de 2011, inscrita en la Cámara de Comercio el 04 de mayo de 2011 bajo el número 01475661 del Libro IX, conforme consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -*adjunto*-, y **MAURICIO GOMEZ PEÑA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.424.439 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **ARCE GP S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 901.028.776-7, legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin Núm. de Asamblea de Accionistas del 16 de noviembre de 2016,

bajo el número 02158744 del Libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá – adjunto- sociedades que en adelante y para efectos de este contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) B.**

Quienes en conjunto para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, manifestaron que han decidido por el presente documento Modificar Integralmente el Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos antes **FIDEICOMISO ENTORNO 118** por un esquema inmobiliario, el cual en adelante se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

**Primera:** Que mediante documento privado de fecha cinco (5) de agosto de dos mil diecinueve (2.019), se celebró entre la sociedad **BOREALIA S.A.S** identificada con el NIT. 900.479.373-3 en calidad de Fideicomitente Tradente y **ENPROYECTOS S.A.S** identificada con el NIT. 900.433.100 en calidad de Fideicomitente Desarrollador, y **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A** en calidad de Fiduciaria, un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ENTORNO 118 – en adelante EL FIDEICOMISO-**, el cual fue modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha cuatro (4) de agosto de dos mil veinte (2.020), en el sentido de prorrogar el plazo de vigencia inicialmente establecido en el contrato fiduciario.

**Segunda:** Que mediante la Escritura Pública Número mil trescientos sesenta y siete (1.367) del trece (13) de septiembre de dos mil diecinueve (2.019) otorgada en la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá D.C, fue transferido por parte de la sociedad **BOREALIA S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE TRADENTE** a título de adición en fiducia mercantil, a favor del **FIDEICOMISO**, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50N-477756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte **-en adelante EL INMUEBLE-**.

**Tercera:** Que mediante Escritura Pública No. 1767 de fecha 03 de junio de 2021, otorgada en la Notaría cuarenta y uno (41) del Círculo de Bogotá D.C., se celebró la cesión de posición contractual de Fiduciaria por parte de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A** en calidad de cedente, a favor de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** en calidad de cesionario.

**Cuarta:** Que mediante documento privado de fecha treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2.021), las sociedades **ENPROYECTOS S.A.S.** y **ARCE GP S.A.S**, en calidad de **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, **BOREALIA S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – FIDEICOMISO ENTORNO 118** (antes CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN – FIDUOCCIDENTE-FIDEICOMISO ENTORNO 118), cuyo objeto consiste en:

**"TERCERA. - OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto la administración de los bienes con los cuales se constituye el presente patrimonio autónomo y los bienes con los cuales se incrementa. La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, adelantará las gestiones que se indican a continuación:

3.1 Mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE** transferido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** para el incremento del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

3.2 Administrar el bien inmueble de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto impartan **LOS FIDEICOMITENTES** de manera conjunta.

3.3 Administrar los recursos con los cuales se incrementa el **FIDEICOMISO**, en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**.

3.4 Restituir a **él FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el inmueble o los activos que conformen el patrimonio autónomo al momento de su liquidación, en los términos del presente contrato.

**Quinta:** Por otra parte, mediante documento privado de fecha ocho (08) de julio de dos mil veintidós (2.022), entre las Sociedades **ENPROYECTOS S.A.S.** y **ARCE GP S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS ENTORNO 118** y cuyo objeto consistió en:

**"CUARTA.- OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato consiste que **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del mismo: i) reciba y administre las sumas de dinero que aporten: **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** directamente con capital propio, **LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS** que se vinculen mediante la cesión de posición contractual que para el efecto realice **EL FIDEICOMITENTE** y/o entidades financieras en virtud de apalancamiento tradicional que adquieran **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y ii) se destinen dichos recursos al desarrollo del proyecto inmobiliario, para lo cual, deberán ser girados por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** a favor del **FIDEICOMISO ENTORNO 118** y/o a terceros."

**Sexta:** Que de acuerdo con lo estipulado en la cláusula decima primera del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS ENTORNO 118**, **LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS** ostentan un beneficio por el aporte de recursos dinerarios realizado, que corresponderá al beneficio que se regule a favor de cada uno de ellos en la **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**.

**Séptima:** De la misma manera, tanto los **FIDEICOMITENTES APORTANTES A**; como los **FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, ratifican su aprobación a la cesión descrita en la consideración séptima anterior, con la suscripción del presente documento.

**Octava:** Que tanto **LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS** del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS ENTORNO 118**, así como **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES A** y **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** constitutivo en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO ENTORNO 118** harán parte del presente contrato en los términos que se establecen en el presente documento.

**Novena:** Que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** se encuentra interesados en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado **ENTORNO 118**, conformado por un *edificio de vivienda multifamiliar con un total de 30 apartamentos, 35 parqueaderos privados y 7 para visitantes, desarrollado en seis (06) pisos de los cuales el primer piso es de zonas comunes y parqueaderos, dos sótanos de parqueaderos, y zonas comunales en el piso de cubierta.* El cual se desarrollará en la Carrera 15A No. 118 - 31 de la ciudad de Bogotá D.C., en la Ciudad de Bogotá D.C., sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-477756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

**Decima:** Que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** antes mencionado por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario denominado **ENTORNO 118**.

**Decima primera:** Que para efectos del presente contrato el desarrollo, construcción y enajenación del proyecto de construcción será única y exclusivamente responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, quien estará encargado de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo; por lo que la calidad de constructor y enajenador en los términos de la Ley 1796 del 2016, estarán en cabeza exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

**Decima segunda:** Expuesto lo anterior, es voluntad de las partes modificar integralmente el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** constitutivo del **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, con el objeto de modificar la modalidad de negocio fiduciario a un **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, en virtud del cual **LA FIDUCIARIA** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO ENTORNO 118**, entre otras actividades: *(i) administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por LOS FIDEICOMITENTES, (ii) permita la promoción, comercialización y construcción del PROYECTO, sobre LOS INMUEBLES que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por cuenta y riesgo de LOS FIDEICOMITENTES, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativas y (iii) transfiera a la terminación del PROYECTO las unidades inmobiliarias resultantes en los términos establecidos en el presente contrato.*

**Decima tercera:** Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente **MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO**, el cual para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:

## CLÁUSULAS

### **CAPITULO I DEFINICIONES**

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios

financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.

- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO ENTORNO 118**.
- 1.3. **FIDEICOMITENTES:** Es conjuntamente **LOS FIDEICOMITENTE PROMOTORES, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES A y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B.**
- 1.4. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Serán las sociedades **ENPROYECTOS S.A.S,** y **ARCE GP S.A.S,**, identificadas al inicio de éste documento, quienes se encargarán por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario; **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** delegan de forma exclusiva en **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES,** la facultad de disposición sobre los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B.**
- 1.5. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES A:** Son las personas así identificadas al inicio del presente documento, quienes transfirieron mediante Escritura Pública al presente **FIDEICOMISO** el 100% del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-477756 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, y Chip Catastral AAA01060BHY.

**EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) A,** no asumen ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño, del **PROYECTO**, toda vez que estas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTES PROMOTORES,** así mismo no asumirán ningún tipo de obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, ni costos y gastos derivados del **FIDEICOMISO.**

- 1.6. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B:** Son las personas y/o sociedades identificadas al inicio del presente documento, quienes transferirán el 100% de los recursos monetarios requeridos para el desarrollo del **PROYECTO** que será adelantado por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES.** **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B,** conocen y aceptan con la suscripción de este contrato que los recursos que aportarán serán destinados única y exclusivamente para el desarrollo del señalado **PROYECTO,** en los términos regulados en este contrato.

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B,** no asumen ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño, del **PROYECTO,** toda vez que estas obligaciones competen únicamente a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES.**

Los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES** serán invertidos en el del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por **LOS FIDEICOMITENTES**. Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

- 1.6 **BENEFICIARIOS:** Será beneficiario del presente contrato de Fiducia Mercantil **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES A y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, en los términos que se señalan más adelante.
- 1.7 **INMUEBLES:** Es el inmueble ubicado Carrera 15A # 118 - 31 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cedula catastral AAA01060BHY. y matricula inmobiliaria 50N-477756 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.
- 1.8 **PROYECTO:** Es el Proyecto inmobiliario denominado **ENTORNO 118**, conformado por 30 apartamentos, 35 parqueaderos privados y 7 para visitantes, desarrollado en seis (06) pisos de los cuales el primer piso es de zonas comunes y parqueaderos, dos sótanos de parqueaderos, y zonas comunales en el piso de cubierta. El cual se desarrollará en la Carrera 15A # 118 - 31 de la ciudad de Bogotá D.C. de la ciudad de Bogotá D.C., sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-477756 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.
- 1.9 **COMODATARIO:** Sera **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, quien tiene la tenencia material del inmueble fideicomitido, para el cumplimiento de la finalidad establecida en este contrato fiduciario.

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

**TERCERA. - FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO:** Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en cuatro (4) fases, de la siguiente manera:

- 3.1 **FASE PREVIA:** En esta fase se pondrán a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, el ciento por ciento (100%) de los dineros o aportes entregados por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** para el desarrollo y construcción del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Etapa de Construcción** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia debe ser **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, sobre **LOS INMUEBLES** sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- c. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que consta que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. **EL INMUEBLE** debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio.
- d. Al momento de la entrega o traslado de los recursos, **LA FIDUCIARIA** validará que se ha descantado las comisiones facturadas.
- e. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se presentó una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
- g. Certificación suscrita por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato.
- h. La presentación de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, 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 constructivas. El beneficiario de éstas debe ser el **FIDEICOMISO**.

Cumplido todo lo anterior, para lo cual se anexan al presente contrato los documentos referenciados, se da por terminada la fase Previa del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

**FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta etapa **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** en el escenario de ejecución previsto a través del instrumento, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de esta fase, será de **doce (12) meses**, contados a partir de la terminación de la fase previa.

**FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

**FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** mediante la suscripción del presente documento, se comprometen a aportar al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** recursos por valores superiores, de ser necesario, de acuerdo con lo establecido en la cláusula sexta del presente contrato.

**CUARTA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** declaran expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

**DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES**, declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

**DECLARACIÓN DE PROCEDENCIA Y DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS:** Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO** 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, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, 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.

**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 obligaciones en desarrollo del presente contrato

**GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas

previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registrada por los **FIDEICOMITENTES**.

El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

**DECLARACIÓN TRIBUTARIA: LOS FIDEICOMITENTES**, declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

**LOS FIDEICOMITENTES** declaran que conocen que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.

**LOS FIDEICOMITENTES**, conocen y aceptan que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que ha analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO**, que conocen y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA**, toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

**CONFLICTOS DE INTERES:** Las Partes manifiestan que la firma del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y demás normas que lo adicionen, complementen o modifiquen, de acuerdo con la evaluación que previamente han efectuado las Partes. Así mismo, las Partes se obligan a 1) Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en el presente numeral, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios. 2) Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte. 3) Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la ejecución del Contrato. 4) Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente Contrato.

FIDUCIARIA S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



CAPITULO II  
OBJETO

**QUINTA. - OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**:

- 5.1. Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 5.2. Permita la construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUEBLE** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
- 5.3. Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, y las demás aportadas por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**. Así como los recursos aportados en el **FIDEICOMISO RECURSOS ENTORNO 118**.
- 5.4. Gire los recursos del **FIDEICOMISO** a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** o a quien este instruya, para el desarrollo del **PROYECTO** que se llevará a cabo sobre **EL INMUEBLE**.
- 5.5. Transfiera a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo según se estipula en la **cláusula décima tercera** del presente contrato, a cada uno de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES A** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, a favor de los terceros que estos designen mediante documento privado, previa aprobación de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**; siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil.
- 5.6. Reciba los recursos provenientes de la venta y/o cesión de los derechos de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, que realice **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** por cuenta y a nombre de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES A y B**.
- 5.7. Entregue a **LOS FIDEICOMITENTES**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato; una vez se haya cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, **FIDUCIARIA CENTRAL** 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**. En consecuencia queda entendido que las calidades inherentes a "Constructor" y "Enajenador" en los términos de la Ley 1796 de 2016 así como las obligaciones que se desprenden de dichas calidades se encuentran en cabeza exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Es claro para las partes que los recursos que aportarán **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** al **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO**, son suficientes para el efecto y por ende no serán necesarios recursos adicionales provenientes de otras fuentes de financiación. En el evento en que se presente insuficiencia de recursos en el **FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** se comprometen desde ahora a sufragarlos en los términos y condiciones previstas en el presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Finalmente, se entregará a los **BENEFICIARIOS** 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, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

### **CAPITULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS**

**SEXTA.-TRANSFERENCIAS: LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** en virtud de la celebración del presente contrato, ha realizado la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO**, la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000.00 M/CTE)**.

Adicionalmente el patrimonio autónomo ha sido incrementado con el inmueble que se enuncia a continuación:

- 6.1 El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-477756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, que fue transferido a título de adición en fiducia mercantil, por la sociedad **BOREALIA S.A.S.** a favor del **FIDEICOMISO**, tal como consta en escritura pública Número mil trescientos sesenta y siete (1.367) del trece (13) de septiembre de dos mil diecinueve (2.019) otorgada en la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá D.C.

Así mismo, el **FIDEICOMISO** se verá incrementado con los aportes monetarios que realizarán cada uno de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** transferirán al **FIDEICOMISO** los recursos en las cuantías que se establecen a continuación, a lo cual se obligan desde ahora mediante la suscripción del presente contrato:

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
FIDEICOMISO ENTORNO 118**



Identificación	Fideicomitentes Aportantes B	Total Aportes
901.477.726-4	Das & Vas SAS	598.226.794
900.334.150-5	Joseph Schumpeter Investment fund SAS	327.780.488
39.708.179	María Margarita Castrillón Voelkl	254.587.699
900.225.750-5	Inspira Consultores SAS	254.354.987
79.947.426	José Fernando Vélez Arciniegas	257.869.699
80.421.885	Mauricio Fonseca	257.633.987
79.508.606	Germán Rodríguez	124.191.014
51.975.130	Claudia Davila	124.191.014
52.690.132	Ana María Sandoval Rodríguez	261.151.699
79.940.621	Diego Helo Hartmann	255.823.492
900.334.150-5	Joseph Schumpeter Investment fund SAS	621.362.794
63.501.133	Raquel Breton de Schultze-Kraft	50.000.000
900.433.100-1	Enproyectos SAS	2.186.139.868
901.028.776-7	Arce GP SAS	2.186.139.868
<b>TOTAL</b>		<b>7.759.453.401</b>

Los aportes de cada uno de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, se realizarán en las fechas que se determinan en el Anexo 1 al presente contrato. En el evento de incumplimiento en los aportes, se dará aplicación a lo previsto en la cláusula séptima del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** quedan obligados a aportar desde la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, los recursos necesarios para adelantar la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, hasta la terminación y entrega de las unidades de dominio privado resultantes del **PROYECTO**, de acuerdo con la presente cláusula y el Anexo No. 1. Entendiéndose que tales aportes cubrirán los costos tanto directos como indirectos de la construcción, honorarios, costos y gastos por el diseño y la gerencia.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **PROYECTO** será desarrollado por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, en virtud de lo anterior, en el evento que exista una disminución del costo inicialmente proyectado para las unidades de dominio privado, el remanente de dicho costo, junto con sus correspondientes rendimientos, si los hay, se restituirán a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto imparta **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento que dicho valor se incremente, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** se obligan expresa e irrevocablemente a aportar la totalidad de los recursos adicionales, en proporción a su aporte total y/o en proporción a las áreas en que son Beneficiarios, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la respectiva notificación por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**; notificación que en todo caso indicará el valor que deberá aportar cada uno de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**PARAGRAFO CUARTO:** Por instrucción y autorización de los **FIDEICOMITENTES** otorgada con la firma del presente contrato, la **FIDUCIARIA** actualizará los porcentajes de participación mencionados más adelante, con base en los aportes efectivamente realizados por los **FIDEICOMITENTES**, según la certificación que le remita cualquiera de los Representantes Legales de las sociedades que ostenta la calidad de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** para tal fin.

**SÉPTIMA: INCUMPLIMIENTO DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B EN EL PAGO DE SUS APORTES:**

En el evento que cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** incumpla el pago de los aportes para la construcción, o de cualquier otra de las obligaciones de aportar sumas de dinero estipulada en este contrato, se procederá de la siguiente manera:

7.2.1. Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a aquel día en que haya debido realizarse el aporte de recursos, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** enviará una comunicación escrita al domicilio registrado de la persona incumplida, con copia a la **FIDUCIARIA**, en la cual le requerirá el pago inmediato de la suma no aportada, junto con los intereses de mora por cada día de mora en el aporte, a la tasa máxima de interés moratorio permitida por la ley.

7.2.2. Transcurridos treinta (30) días calendario adicionales, sin que se hubiese subsanado el incumplimiento, se dará inicio al siguiente procedimiento para liquidar su participación y derechos en el **FIDEICOMISO**.

7.2.2.1. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** por medio del presente contrato instruyen a la **FIDUCIARIA** para que proceda a ofrecer los derechos fiduciarios que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** ostentan en el **FIDEICOMISO**, para lo cual mediante el presente documento otorga poder especial, amplio y suficiente a la **FIDUCIARIA**, para que en nombre y representación del **FIDEICOMITENTE APORTANTE B** incumplido, ofrezca y transfiera los derechos fiduciarios que a este le corresponden en el **FIDEICOMISO** en los siguientes términos:

7.2.2.1.1. Ofrezca los derechos fiduciarios del incumplido a los demás **FIDEICOMITENTES APORTANTES B** durante un plazo de un mes calendario, por un valor equivalente al noventa por ciento (90%) de la sumatoria de los **APORTES PARA LA CONSTRUCCION** cancelados por la persona incumplida. Una vez transcurrido el plazo anterior sin que se hubieran recibido ofertas de compra de tales derechos por ese valor, la **FIDUCIARIA** procederá a ofrecer los mismos a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, durante un plazo adicional de un mes calendario, por un valor equivalente al ochenta por ciento (80%) de la sumatoria de los **APORTES PARA LA CONSTRUCCION** cancelados por la persona incumplida. Una vez transcurrido el plazo anterior sin que se hubieran recibido ofertas de compra de tales derechos por ese valor, la **FIDUCIARIA** procederá a ofrecer los mismos a los demás **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** durante un plazo adicional de un mes calendario, por un valor equivalente al setenta por ciento (70%) de la sumatoria de los **APORTES PARA LA CONSTRUCCION** cancelados por la persona incumplida. Si uno o más de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** hace

oferta de adquirir esos derechos, participarán en esos derechos en común y proindiviso, a prorrata de su derecho de participación según se determina en el presente Contrato.

- 7.2.2.1.2. / Si en cualquiera de los plazos mencionados, uno o varios de los **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** adquieren los derechos ofrecidos por la **FIDUCIARIA** como mandatario de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** incumplido, y cancelan la totalidad del valor correspondiente, la **FIDUCIARIA** procederá a efectuar el respectivo registro en los libros del **FIDEICOMISO**, sin que deba mediar ninguna otra instrucción, autorización o formalidad para el efecto, especialmente sin que se requiera autorización o consentimiento alguno adicional del incumplido, pues se entiende que por este contrato se dan todas las autorizaciones que se requieran para llevar a cabo el procedimiento de liquidación arriba regulado. En consecuencia, a partir de esa fecha se considerará perfeccionada la respectiva cesión de derechos fiduciarios. Se entiende que desde la fecha de suscripción del presente contrato, cada una de las personas que integran la parte **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** ha aceptado este sistema de venta y ha renunciado a interponer cualquier reclamación relativa al mismo, de la misma forma que ha autorizado expresa e irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para proceder conforme con estas instrucciones. /
- 7.2.2.1.3. De los recursos obtenidos por la transferencia de los derechos fiduciarios de la persona incumplida, la **FIDUCIARIA** descontará el valor adeudado por la misma más los intereses de mora liquidados a la máxima tasa legal permitida, calculados desde el día del incumplimiento hasta la fecha de entrega de los recursos al **FIDEICOMISO** y aplicará a éste, el valor resultante. El saldo si lo hay, será restituido a la persona incumplida dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido tales recursos, poniéndolo a su disposición en un encargo fiduciario que constituya la **FIDUCIARIA**. Con la suscripción del presente documento **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** manifiestan que conocen que si **LA FIDUCIARIA** no pudiese efectuar la restitución de los mencionados recursos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido tales recursos, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **FIDEICOMITENTE APORTANTE B** incumplido. /
- 7.2.2.1.4. El cesionario de los derechos fiduciarios de la persona incumplida tendrá la calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE B** desde la fecha de la cesión en los mismos términos y condiciones que tenía la persona incumplida y por tanto asumirá desde la misma fecha de la cesión, la obligación de aportar los **APORTES PARA LA CONSTRUCCION** respectivos. Además, deberá otorgar todos los documentos y cumplir todas las obligaciones que de acuerdo con este contrato de fiducia les corresponde a los **FIDEICOMITENTE APORTANTE B**. /
- 7.2.2.1.5. Si en los plazos mencionados, los derechos fiduciarios de la persona incumplida no han sido adquiridos por una o varias de las personas que integran la parte **FIDEICOMITENTES**, la **FIDUCIARIA** como mandataria del **FIDEICOMITENTE APORTANTE B** incumplido, procederá a enviar una comunicación a todos los **FIDEICOMITENTE APORTANTE B**, en la que ofrezca tales derechos fiduciarios

por un valor igual al sesenta por ciento (60%) calculado sobre la sumatoria de los APORTES PARA LA CONSTRUCCION cancelados por la persona incumplida. A dicha comunicación los **FIDEICOMITENTE APORTANTE B** deberán dar respuesta en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de su recibo. En caso que acepten la oferta de adquisición de los derechos fiduciarios de la persona incumplida, estos serán adjudicados a prorrata de la participación de cada uno de los respectivos **FIDEICOMITENTE APORTANTE B** en el **PATRIMONIO AUTONOMO** y los recursos correspondientes deberán ser cancelados dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. En caso de que así lo hagan, la **FIDUCIARIA** procederá a perfeccionar y aplicar las sumas recibidas de la manera indicada en los numerales anteriores.

- 7.2.2.1.6. Vencido el plazo de diez (10) días hábiles anteriormente referido, sin que se hubieran recibido las ofertas de compra de tales derechos por ese valor o que después de aceptada los respectivos **FIDEICOMITENTE APORTANTE B** no aporten los recursos en el plazo estipulado, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** con la firma del presente contrato, se obliga a adquirir los derechos fiduciarios del **FIDEICOMITENTE APORTANTE B** incumplido, ofrecidos por la **FIDUCIARIA** como mandataria de este, por un valor igual al cincuenta por ciento (50%) calculado sobre la sumatoria de los APORTES PARA LA CONSTRUCCION cancelados por la persona incumplida, valor que será pagado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de que trata este numeral.

**OCTAVA A. CESIÓN- LOS FIDEICOMITENTES** podrán ceder la totalidad 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, previa aprobación de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, la cual será notificada y enviada a **LA FIDUCIARIA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **LA FIDUCIARIA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

La cesión que pretenda realizar **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** de su calidad, deberá estar aprobada por la totalidad de los **FIDEICOMITENTES**, previo la radicación ante **LA FIDUCIARIA** para su registro.

**LA FIDUCIARIA**, 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 **LA FIDUCIARIA**, 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, quedando entendido que la cesión se registrará y quedará en firme ante la **FIDUCIARIA** hasta tanto se atiendan los comentarios, modificaciones o aclaraciones requeridos por esta última.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, y como requisito necesario para el registro de la misma en **LA FIDUCIARIA**, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que **LA FIDUCIARIA** lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se

preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de **LA FIDUCIARIA**, en desarrollo del objeto del presente contrato. ✓

**OCTAVA B.- RENDIMIENTOS: LOS FIDEICOMITENTES**, declaran que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin. ✓

#### **CAPITULO IV PATRIMONIO AUTONOMO**

**NOVENA.-BIENES FIDEICOMITIDOS:** De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato y se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por dicha sociedad fiduciaria. ✓

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y no forman parte de la garantía general de los acreedores del **FIDEICOMITENTE** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio. ✓

**Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS:** Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitidos que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente. ✓

**Parágrafo Segundo:** Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, cambios o modificaciones, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** se obliga a responder por ellas ante **LA FIDUCIARIA** y ante terceros, de tal manera que **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras o modificaciones. 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. ✓

**DÉCIMA. - INCREMENTO:** El patrimonio autónomo que se constituye con este contrato, se verá incrementado de la siguiente manera: **(i)** Con la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$500. 000.00 M/CTE)**, aportados por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, **(ii)** con **EL INMUEBLE**, el cual se encuentra libre de todo gravamen y limitación al dominio, **(iii)** con los recursos administrados provenientes de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato; así como los recursos que aportados en el **FIDEICOMISO RECURSOS ENTORNO 118 (iv)** por los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles; **(v)** y opcionalmente por los aportes que realice **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, o quien este indique por su cuenta respecto de bienes inmuebles que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento. ✓

**Parágrafo: LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y de evicción de las unidades resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en

las escrituras de transferencia, así mismo responderá por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos. A su vez responderá por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que serán entregados a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** para que conserve su tenencia en los términos indicados en este contrato. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

**DÉCIMA PRIMERA. - ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través del Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro de ser el caso.

#### CAPITULO V TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

**DÉCIMA SEGUNDA. - TENENCIA DEL INMUEBLE:** Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregó a título de comodato precario a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** los inmuebles que se transfirieron para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, declaran que los recibió al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitidos.

#### CAPITULO VI BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

**DÉCIMA TERCERA.** - Una vez construida la totalidad de las unidades del Proyecto inmobiliario, y una vez se hayan cancelado la totalidad de los costos y gastos del Proyecto; y con la información reportada por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y los registros de la **FIDUCIARIA**, se procederá a determinar de acuerdo con las resultas del proyecto, si hay lugar a la restitución de aportes y/o remanentes, en los términos que se indican a continuación.

##### 13.1. RESTITUCIÓN POR LOS APORTES REALIZADOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO:

La restitución por los aportes efectuados por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** podrá realizarse a través de transferencia a título de restitución de aporte en fiducia mercantil, que les sea realizada por parte del **EL FIDEICOMISO**, respecto de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES A** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** según la instrucción que para el efecto imparten los a continuación:

**13.1.1 LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** que a continuación se relacionan, tendrán derecho a recibir por concepto de restitución de aporte, después de cubrir la totalidad de los costos tanto del **PROYECTO** como del **FIDEICOMISO**, los recursos provenientes de las ventas de las unidades inmobiliarias, parqueaderos y depósitos resultantes del **PROYECTO**, y/o la transferencia de dichas unidades mediante escritura pública, según se detallan a continuación, en los porcentajes indicados:

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
FIDEICOMISO ENTORNO 118**



Identificación	Fideicomitente Aportante B	Porcentaje en común y proindiviso sobre la(s) unidad(es) que le(s) corresponde	Unidad de Dominio (Apartamento)	Área Construida	Parqueaderos	Depósitos	Terraza
901.477.726-4	Das & Vas SAS	100,0000%	303	78,63	2	1	
900.334.150-5	Joseph Schumpeter Investment fund SAS	100,0000%	304	47,98	1	1	
39.708.179	Maria Margarita Castrillón Voelkl	50,0000%	401	33,31	1	1	
900.225.750-5	Inspira Consultores SAS	100,0000%	402	33,25	1	1	
79.947.426	José Fernando Vélez Arciniegas	100,0000%	501	33,31	1	1	
80.421.885	Mauricio Fonseca	100,0000%	502	33,25	1	1	
79.508.606	Germán Rodríguez	50,0000%	505	31,86	1	1	
51.975.130	Claudia Davila	50,0000%					
52.690.132	Ana Maria Sandoval Rodriguez	100,0000%	601	33,31	1	1	
79.940.621	Diego Helo Hartmann	100,0000%	602	33,25	1	1	
900.334.150-5	Joseph Schumpeter Investment fund SAS	100,0000%	603	78,63	2	1	
63.501.133	Raquel Breton de Schultze-Kraft	1,1306%	201	35,15	1	1	
			202	33,25	1	1	
			203	78,63	2	1	28,22
			204	47,98	1	1	17,78
			205	31,86	1	1	
			206	40,05	1	1	
900.433.100-1	Enproyectos SAS	49,4347%	301	33,31	1	1	
901.028.776-7	Arce GP SAS	49,4347%	302	33,25	1	1	
			305	31,86	1	1	
			503	78,63	2	1	
			604	47,98	1	1	
			605	31,86	1	1	
			606	37,87	1	1	

\* Los parqueaderos, depósitos y/o terrazas podrán ser zonas comunes de uso exclusivo.

Y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES A:** Tendrán derecho a recibir mediante escritura pública de transferencia a título de restitución de aporte en fiducia mercantil, las unidades inmobiliarias, parqueaderos y depósitos resultantes del **PROYECTO**, en los porcentajes indicados, conforme la siguiente relación:

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
VIGILADO



Identificación	Fideicomitente Aportante A	Porcentaje en común y proindiviso sobre la(s) unidad(es) que le(s) corresponde	Unidad de Dominio (Apartamento)	Área Construida	Parqueaderos	Depósitos
900.479.373-3	Borealia SAS	100,0000%	306	37,87	1	1
900.479.373-3	Borealia SAS	100,0000%	403	78,63	2	1
900.479.373-3	Borealia SAS	100,0000%	404	47,98	1	1
900.479.373-3	Borealia SAS	100,0000%	405	31,86	1	1
900.479.373-3	Borealia SAS	100,0000%	406	37,87	1	1
900.479.373-3	Borealia SAS	100,0000%	504	47,98	1	1
900.479.373-3	Borealia SAS	100,0000%	506	37,87	1	1

\* Los parqueaderos y/o los depósitos podrán ser zonas comunes de uso exclusivo.

**13.1.2** Con la firma del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** relacionados anteriormente, facultan a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** para: (i) realizar todas las gestiones y actividades relacionadas con la promoción y comercialización de las unidades inmobiliarias, parqueaderos y depósitos resultantes del **PROYECTO** que les corresponde por concepto de restitución de aporte y, una vez se logró la comercialización de dichos bienes por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, este se encuentra facultado para (ii) impartir instrucción a la **FIDUCIARIA**, en virtud de la cual se indique a **LA FIDUCIARIA**, el(los) tercero(s) a quien(es) **EL FIDEICOMISO** deberá transferir las unidades inmobiliarias, parqueaderos y depósitos resultantes del **PROYECTO** que se relacionan en el presente numeral e instruya a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** para suscribir la respectiva escritura pública de transferencia, sin para ello se requiera autorización por parte los respectivos **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**.

En este orden de ideas, las partes se obligan a que los recursos producto de la venta de dichas unidades serán transferidos directamente por los compradores al **FIDEICOMISO**, circunstancia que deberá indicarse en las escrituras públicas de transferencia, a efectos de que, posteriormente **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** restituya los recursos obtenidos producto de la venta, a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** de acuerdo con los porcentajes establecidos en el presente numeral; después de cubrir la totalidad de los costos tanto del **PROYECTO** como del **FIDEICOMISO**.

En el evento que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** no logre la venta de los inmuebles relacionados previamente y, en consecuencia, no se efectúe la transferencia del inmueble a un eventual comprador, el porcentaje indicado en el cuadro anterior se traducirá en el derecho que tienen **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** a que la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, proceda a transferirles los referidos inmuebles a título de restitución en fiducia mercantil, común y proindiviso, de acuerdo con los porcentajes establecidos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se entiende que las áreas de las unidades de dominio privado de los **FIDEICOMITENTES** podrán sufrir modificaciones por razón de ajustes en el diseño arquitectónico de las mismas. Por lo tanto, los **FIDEICOMITENTES** aceptan con la firma del presente contrato que su porcentaje de participación en el costo total del **PROYECTO** podrá ser recalculado en función de las áreas construidas o metros cuadrados definitivos de las unidades de dominio privado del **PROYECTO**; en cuyo caso el **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** notificará a los **FIDEICOMITENTES** sobre los cambios efectuados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: FIDEICOMITENTES APORTANTES A y B y LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** se abstendrán de recibir directamente o por medio de agentes o empleador o cualquier otro tercero por su cuenta, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los eventuales compradores de las unidades inmobiliarias, en el evento que decidan comercializarlas.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Con ocasión del otorgamiento de las escrituras públicas a título de restitución de los inmuebles a favor de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES A**, los derechos notariales, serán pagados en partes iguales entre los **FIDEICOMITENTES APORTANTES A** y **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** o **EL FIDEICOMISO**, siempre que existan recursos disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Del otorgamiento de las escrituras públicas a título de restitución de los inmuebles a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, los derechos notariales, serán pagados en su totalidad por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**. Los impuestos de registro, derechos de registro (los gastos de beneficencia y registro) serán pagados en su totalidad por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES A** o **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, según corresponda.

**13.2 BENEFICIO A FAVOR DE LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES: LA FIDUCIARIA** entregará al **FIDEICOMITENTE** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO** y se haya dado cumplimiento a la restitución de aportes a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, en los términos del numeral 13.1.

## CAPÍTULO VII PROYECTO

**DÉCIMA CUARTA. -DESARROLLO: LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** manifiesta su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre el inmueble con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario antes descrito.

**FASE PREVIA:** Esta fase ya fue cumplida y acreditada por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, por tanto a la fecha de firma del presente contrato están a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados

por **FIDEICOMITENTES APORTANTES B** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que se han generado, en virtud de la acreditación de los requerimientos estipulados en la cláusula 3.1 del presente contrato. ✓

En consecuencia, **FIDEICOMITENTES APORTANTES B** y **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, declaran que han verificado que con el cumplimiento de los requerimientos estipulados en la cláusula 3.1 del presente contrato, se encuentran dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que **EL PROYECTO** llegué a término. ✓

Así las cosas, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indique **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** para el desarrollo del **PROYECTO**. ✓

### CAPÍTULO VIII INSTRUCCIONES

**DÉCIMA QUINTA. - INSTRUCCIONES:** En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**: ✓

- 15.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato. ✓
- 15.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES Y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, así como los recursos que se encuentren aportados en el **FIDEICOMISO RECURSOS ENTORNO 118**. ✓
- 15.3. Realizar la apertura de una cuenta bancaria a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para que en la misma se reciban los recursos necesarios para cumplir con la finalidad del **FIDEICOMISO** que provengan del exterior y/o del territorio nacional. ✓
- 15.4. Una vez recibidos los recursos provenientes del exterior, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** y con la participación d **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** deberá:
  - i) Monetizar los recursos recibidos atendiendo el procedimiento establecido por el intermediario del mercado cambiario respectivo. ✓
  - ii) El diligenciamiento y presentación de la declaración de cambio correspondiente es responsabilidad única **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**. así mismo, será obligación **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, monitorear y auditar los recursos objeto de administración. ✓
  - iii) Los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, procederá a invertirlos, girarlos en la cuantía que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** instruya y en la cuenta que éste último indique, lo cual podrá ser en moneda legal colombiana o en moneda extranjera, a cuentas nacionales o extranjeras, o mediante entrega de cheques de gerencia, dichos costos y gastos serán asumidos por el **FIDEICOMISO**. ✓

- iv) Una vez efectuado el giro a los destinatarios y/o beneficiario, los remanentes serán girados al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o a quien éste instruya. ✓
- 15.5. Recibir los bienes inmuebles con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en este contrato. ✓
- 15.6. Entregar a título de comodato precario a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**, los inmuebles fideicomitidos. ✓
- 15.7. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro. ✓
- 15.8. Permitir a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre el inmueble con los cuales se constituye y se incrementa **EL FIDEICOMISO**. ✓
- 15.9. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**. Así mismo, el **FIDEICOMISO** seguirá recaudando las sumas de dinero en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato. ✓
- 15.10. Reportar a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente. ✓
- 15.11. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, para que estos sean girados **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**. ✓
- 15.12. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**. ✓
- 15.13. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. ✓
- 15.14. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuya tramitología no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva ✓

de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** como responsable de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, toda vez que el titular de la misma es **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, de conformidad con la ley artículo 19 del Decreto 1469 de 2010, modificado por el Decreto 1077 de 2015, que establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE**.

- 15.15. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
- 15.16. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario fiduciario y junto con **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, las escrituras públicas de transferencia a título de restitución de aportes sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES A y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, o sus cesionarios.
- 15.17. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** el Beneficio y los excedentes que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula décima tercera anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
- 15.18. Atender las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

**Parágrafo:** Manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos y calidades citadas en precedencia y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc.), obligación que estará a cargo única y exclusivamente **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

**DÉCIMA SEXTA. - DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO:** Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO** sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA**, el control de los mismos será del resorte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** en los términos de este contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS:** Para la realización de pagos **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

- 17.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO**, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** designará quiénes serán las

firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de las personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** del **PROYECTO** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

- 17.2. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- 17.3. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** podrá solicitar giros a favor de terceros.
- 17.4. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 17.5. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 17.6. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.
- 17.7. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presente **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.
- 17.8. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** remitirá por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado el cual es [mgomez@arcegp.com](mailto:mgomez@arcegp.com) y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

**Parágrafo Primero:** **LA FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre canje, ni 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 con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica. ✓

**Parágrafo Tercero:** **LA FIDUCIARIA** no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** asume los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

**Parágrafo Cuarto:** En el entendido que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** solicitará los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, éste será el responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada. ✓

**Parágrafo Quinto:** **LA FIDUCIARIA**, no realizará giros, pagos, ni ACH, a favor del **BANCO AGRARIO**. Sin embargo, podrá girar recursos mediante cheque a la entidad financiera antes indicada, el cual tendrá un costo de **TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000,00)** más IVA. ✓

## **CAPÍTULO VIII OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES**

**DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

- 18.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. ✓
- 18.2. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE**. ✓
- 18.3. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
- 18.4. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**. ✓
- 18.5. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia, para lo cual, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES A, LOS** ✓

**FIDEICOMITENTES APORTANTES B y LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, autorizan con la firma del presente contrato, a **LA FIDUCIARIA**, para remitir las rendiciones de cuentas a través del correo electrónico señalado en la cláusula trigésima segunda del presente contrato, para efectos de notificaciones.

- 18.6. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 18.7. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 18.8. Realizar la apertura de una cuenta bancaria a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para que en la misma se reciban los recursos necesarios para cumplir con la finalidad del **FIDEICOMISO**, y que provengan del exterior y/o del territorio nacional.
- 18.9. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

**Parágrafo primero:** Respecto de las operaciones de monetización descritas en la instrucción 18.8, se establece que la responsabilidad exclusiva del diligenciamiento y presentación de la declaración de cambio correspondiente es responsabilidad única **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** por lo que en todo caso en **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** saldrá en defensa del **FIDEICOMISO** por cualquier reclamación, sanción o litigio que llegará a ocasionarse por las operaciones de monetización que se realicen en marco del presente contrato; así mismo, los costos que se deriven de las operaciones de monetización serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

**DÉCIMA NOVENA. - OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES:** En virtud de la firma del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en este contrato:

- 19.1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**, en la fecha de constitución del mismo.
- 19.2. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
- 19.3. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia de los inmuebles citados en la consideración segunda anterior, a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio.
- 19.4. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.

- 19.5. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 19.6. Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación de las unidades resultantes del **PROYECTO**, siempre y cuando lo exija la normatividad vigente al respecto.
- 19.7. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia, de las unidades resultantes del **PROYECTO**, teniendo en cuenta que **EL FIDEICOMISO** comparecerá en calidad de titular registrado del derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- 19.8. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
- 19.9. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 19.10. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 19.11. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 19.12. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.
- 19.13. Responder del pago del impuesto de delineación urbana.
- 19.14. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
- 19.15. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y

verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.

- 19.16. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 19.17. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 19.18. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 19.19. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
- 19.21. Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO**.
- 19.22. Teniendo en cuenta que los pagos que efectúe la **FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato, los hace por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, éste último se encargará durante el término de vigencia del contrato, de todas las liquidaciones de los pagos que se deban efectuar en desarrollo del presente contrato. Igualmente se obliga a informar a **LA FIDUCIARIA** cuales son los pagos que están exentos del Gravamen a los Movimientos Financieros.
- 19.23. Actualizar los porcentajes de participación de los **FIDEICOMITENTES** anualmente como mínimo, con base en los aportes efectivamente realizados por los **FIDEICOMITENTES**, mediante certificación que le remita el Representante Legal de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** para tal fin.
- 19.24. Presentar a la sociedad fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1 de la Parte 2 Título II Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.
- 19.25. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO ENTORNO 118**



**Parágrafo Primero:** Manifiesta que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad.

**Parágrafo Segundo:** Se deja expresa constancia que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, ostentan la calidad de Enajenador y que asume las obligaciones que la ley le exige en tal calidad y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la normatividad que regule la materia.

**Parágrafo Tercero:** Se deja constancia a través de éste contrato que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES A y B**, adicional a la transferencia de los inmuebles y de los recursos con los cuales se incremente el Fideicomiso, únicamente adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA** e informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

**VIGÉSIMA. - OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

- 20.1. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 20.2. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- 20.3. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- 20.4. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- 20.5. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- 20.6. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- 20.7. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
- 20.8. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- 20.9. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o

sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.

- 20.10. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- 20.11. Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **FIDEICOMITENTE APORTANTE A, FIDEICOMITENTE APORTANTE B** o de quienes estos instruyan, según corresponda.
- 20.12. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- 20.13. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES A y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** ante la Oficina competente de la ciudad.
- 20.14. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- 20.15. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- 20.16. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- 20.17. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO, y los trabajadores contratados**.
- 20.18. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- 20.19. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, que sean transferidas a favor de terceros. Dicho pacto se estipulará en las escrituras de transferencia.
- 20.20. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** ostenta la calidad de enajenador.

**Parágrafo Primero:** Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** se obligan a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

**VIGÉSIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B:**  
Además de las establecidas en la ley y en otras cláusulas del contrato, son obligaciones **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** las siguientes:

- 21.1. Entregar las sumas de dinero para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y las que se requieran en desarrollo de este contrato de fiducia.
- 21.2. Informar a **LA FIDUCIARIA** cualquier circunstancia que afecte material y adversamente los recursos administrados.
- 21.3. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, correo electrónico y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 21.4. Entregar a **LA FIDUCIARIA** los aportes que se requieran, con el fin de que se realicen los giros ordenados al **FIDEICOMISO**.
- 21.5. Entregar a **LA FIDUCIARIA** los recursos que solicite dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la misma, a fin de atender los pagos ordenados por éste en el evento de ser insuficientes los recursos disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 21.6. Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que **LA FIDUCIARIA** le requiera para el cumplimiento de sus gestiones, la cual desde ahora declara que se sujetará estrictamente a la verdad y a los principios de buena fe y lealtad contractual.
- 21.7. Desarrollar todas las actividades en su condición de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, que permitan a **LA FIDUCIARIA** el cumplir el objeto de este contrato.
- 21.8. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 21.9. Las demás establecidas en el contrato y en la ley.

## **CAPÍTULO IX DERECHOS DE LAS PARTES**

**VIGÉSIMA SEGUNDA. - DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 22.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 22.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 22.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 22.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

**VIGÉSIMA TERCERA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 23.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éstos.
- 23.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 23.4. Exigir a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
- 23.5. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**VIGÉSIMA CUARTA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS FIDEICOMITENTES** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitados; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA**

no es asociado del **FIDEICOMITENTE** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc.), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** en las calidades que se han indicado en el presente 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 de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**Parágrafo Segundo:** **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTE PROMOTORES** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

**Parágrafo Tercero:** Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae 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 PROMOTORES**, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

## **CAPÍTULO X GESTION DE RIESGOS**

**VIGÉSIMA QUINTA. - GESTIÓN DE RIESGOS:** Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por la Fiduciaria y aceptada por **EL FIDEICOMITENTE**, en virtud de la cual se celebra este contrato y forma parte integral del mismo; los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA** cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, la revisión del alcance del contrato, la revisión de las obligaciones y derechos del **FIDEICOMITENTE** y de **LA FIDUCIARIA**.

Con relación al **RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

Con relación al **RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación,

medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL FIDEICOMITENTE**, conoce y acepta que para el presente negocio dado que no posee portafolio de inversión asociado **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL FIDEICOMITENTE**, conoce y acepta que para el presente negocio **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) el cual incluye las políticas para la administración del riesgo de LA/FT y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento, los procedimientos establecidos aplicables para la adecuada implementación y funcionamiento de los elementos y las etapas del SARLAFT, las metodologías para la segmentación por factores de riesgo y los procedimientos establecidos para la identificación, medición, control y monitoreo del riesgo de LA/FT, la estructura organizacional, las funciones y responsabilidades de quienes participan en la administración del riesgo de LA/FT, los procedimientos de control interno y revisión del SARLAFT y los programas de capacitación del SARLAFT. Adicionalmente se cuenta con los procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes y monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato.

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas, y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

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.

## **CAPÍTULO XI GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA**

**VIGÉSIMA SEXTA. - GASTOS Y COSTOS:** Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **LOS FIDEICOMITENTE PROMOTORES**, así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

**Parágrafo:** Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

**Parágrafo Segundo:** Será a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. - REMUNERACIÓN:** Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 27.1. Una comisión por estructuración equivalente a **DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$2.000.000)**, más IVA, pagadera a la suscripción de éste contrato.
- 27.2 Una comisión de administración correspondiente a la suma de **UN SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV)**, desde la firma del presente documento hasta el inicio de la etapa de construcción.
- 27.3 Una comisión de administración equivalente a CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$42.186.056), que se dividirá en doce (12) cuotas mensuales de **TRES MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS SEIS PESOS M/CTE (\$3.515.506)**, más IVA, desde la suscripción del presente contrato, las cual se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y serán descontadas directamente de los recursos del **FIDEICOMISO**, a partir de la fecha de inicio de la fase de construcción.
- 27.4 Una comisión de administración correspondiente a la suma de **UN SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV)** más IVA, la cual se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será descontada directamente de los recursos del **FIDEICOMISO**, a partir del mes trece (13) posterior a la fecha de inicio de la fase de construcción y hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
- 27.4.1. En caso de que el valor de escrituración del **PROYECTO** sea superior a ONCE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$11.500.000.000), la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a recibir adicionalmente el valor resultante de aplicar un porcentaje del cero punto cinco por ciento (0.5%) sobre el mayor valor escriturado, en el evento en que se determine este mayor valor, la diferencia será facturada y cobrada en una sola cuota con cargo a los recursos administrados.
- 27.5. La suma de **CERO PUNTO TRES SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (0,3)** más IVA, por cada monetización que se realice en el fideicomiso por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.
- 27.6. Una comisión equivalente a **MEDIO (0,5) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** más IVA, que se causará y generará por cada modificación, prórroga, otrosí, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La cual se cobrará a partir de la generación del cuarto documento. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo escrito.

27.7. En caso de cesión de la calidad de FIDUCIARIO, se causará una suma equivalente a **OCHO SALARIOS MÍNIMOS MENSUAL LEGAL VIGENTE** más **IVA** en caso de cesión de fiduciario de este contrato.

**Parágrafo Primero:** Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4\*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, bien sea con recursos propios, o los recursos aportados **AL FIDEICOMISO**.

Las comisiones serán facturadas a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

**LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

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

**Parágrafo tercero:** **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

**Parágrafo cuarto:** La remuneración establecida en esta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en este parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

## CAPÍTULO XII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**VIGÉSIMA OCTAVA. - DURACIÓN:** El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá la vigencia necesaria para el desarrollo y la ejecución del objeto del contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA. - TERMINACIÓN:** El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causa:

- 29.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 29.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 29.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 29.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 29.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en este contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de este contrato.
- 29.6. Por la revocación de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** conforme a la ley.
- 29.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 29.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO** cuando así se requiera, o por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** en asumir tales gastos o el incumplimiento en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, en los valores e inmuebles aportados según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en este contrato.

### CAPÍTULO XIII LIQUIDACIÓN

**TRIGÉSIMA. - LIQUIDACIÓN:** Una vez terminado el contrato se liquidará el **FIDEICOMISO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- 30.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 30.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 30.3. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soporte, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 30.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.
- 30.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

**Parágrafo Primero:** Para efectos de la liquidación del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**,
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del

**FIDEICOMISO.**

- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. - LIQUIDACIÓN ANTICIPADA:** Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- 31.1. **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES:** Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo de **FIDEICOMISO**, y la cancelación de las obligaciones a cargo de **LOS FIDEICOMITENTE PROMOTORES**.
- 31.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 31.3. En caso que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.

**CAPÍTULO IX  
DOMICILIO**

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. - DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

**LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES:**

**ENPROYECTOS S.A.S.**

Dirección: Calle 92 No. 17 -31 APTO 1001

Ciudad: Bogotá D.C.

Teléfono: 300-2120213

e-mail: [enproyectos2020@gmail.com](mailto:enproyectos2020@gmail.com)

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
FIDEICOMISO ENTORNO 118**



**ARCE GP S.A.S.**

Dirección: Carrera 15A # 118 - 31  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: 311-481.5618  
e-mail: [mgomez@arcegp.com](mailto:mgomez@arcegp.com)

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:**

**BOREALIA S.A.S**

Dirección: Carrera 17ª No. 106 - 30  
Ciudad: Bogotá D.C.  
Teléfono: 316-4661641  
e-mail: [hans@aldeamo.com](mailto:hans@aldeamo.com)

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**

**DAS & VAS SAS**

Dirección: Calle 93A # 11-36 piso 4  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: 310-2390178  
e-mail: [eacevedo@correcol.com](mailto:eacevedo@correcol.com)

**JOSEPH SCHUMPETER INVESTMENT FUND SAS**

Dirección: Carrera 10 # 131A - 92 Casa 3  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: 3188280453  
e-mail: [jose@jsif.com.co](mailto:jose@jsif.com.co)

**MARÍA MARGARITA CASTRILLÓN VOELKL**

Dirección: Hacienda Fontanar, Nogal Casa #55  
Ciudad: Chía- Cundinamarca  
Teléfono: 317-6381152  
e-mail: [margarita.101174@gmail.com](mailto:margarita.101174@gmail.com)

**INSPIRA CONSULTORES SAS**

Dirección: Calle 92 # 11 A -56 Apto 701  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: +525533314473  
e-mail: [martin.schrimppff@gmail.com](mailto:martin.schrimppff@gmail.com)

**JOSÉ FERNANDO VÉLEZ ARCINIEGAS**

Dirección: Carrera 10 # 131A - 92 Casa 3  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: 3188280453  
e-mail: [jose@jsif.com.co](mailto:jose@jsif.com.co)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
FIDEICOMISO ENTORNO 118**



**GERMÁN RODRÍGUEZ**

Dirección: Calle 128# 72-48 Casa 10 Calatrava  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: 310-2297126  
e-mail: [grodrigo@hotmail.com](mailto:grodrigo@hotmail.com)

**CLAUDIA DAVILA**

Dirección: Calle 128# 72-48 Casa 10 Calatrava  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: 310-2297126  
e-mail: [grodrigo@hotmail.com](mailto:grodrigo@hotmail.com)

**ANA MARÍA SANDOVAL RODRÍGUEZ**

Dirección: Carrera 10 # 131A - 92 Casa 3  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: 3188280454  
e-mail: [anama.sandoval@gmail.com](mailto:anama.sandoval@gmail.com)

**DIEGO HELO HARTMANN**

Dirección: Carrera 14B # 112-78 Apto 307  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: 3115357252  
e-mail: [dhelo@hotmail.com](mailto:dhelo@hotmail.com)

**RAQUEL BRETON DE SCHULTZE-KRAFT**

Dirección: Carrera 18 # 94-30 Apto 501  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: 3167591231  
e-mail: [bretonraquel@gmail.com](mailto:bretonraquel@gmail.com)

**LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES Y/O BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución 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 **LA FIDUCIARIA**, 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 de que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, 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 **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, 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 **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

## **CAPÍTULO X REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO**

**TRIGÉSIMA TERCERA.- CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO.- EL FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. 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, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán

de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la **CIFIN**, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **CIFIN** -, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

## **CAPÍTULO XI DIFERENCIAS**

**TRIGÉSIMA CUARTA. - DIFERENCIAS:** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

## **CAPÍTULO XII**

**TRIGÉSIMA QUINTA. -NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO** que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **Nit: 830.053.036-3**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

## **CAPÍTULO XIV CONFLICTO DE INTERÉS**

**TRIGÉSIMA SEXTA. -CONFLICTO DE INTERÉS:** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA. -MANIFESTACION DEL BENEFICIARIO:** El beneficiario manifiesta que suscribe el presente contrato de fiducia mercantil, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima segunda, en cuanto a recibir, la utilidad que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio, y manifiestan que en calidad de beneficiario, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el **FIDEICOMISO**, diferente a la citada en la cláusula de **BENEFICIO**, del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.

**CAPITULO XV**  
**MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD**

**TRIGESIMA OCTAVA.- MERITO EJECUTIVO:** Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

**TRIGESIMA NOVENA.- INDEMNIDAD: LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**. En defecto de lo anterior, autorizan a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

**CUADRAGÉSIMA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES:** Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), que **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

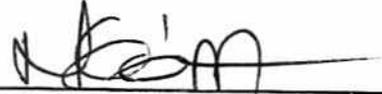
Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en dos (02) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los veintitrés (23) días del mes de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

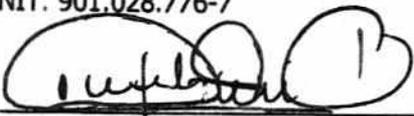
**LA FIDUCIARIA.**

  
**CLAUDIA HINCAPIE CASTRO**  
C.C. 51.728.259 expedida en Bogotá,  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**  
Nit. 800.171.372-1.

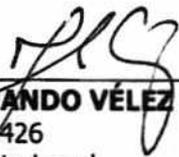
**LOS FIDEICOMITENTES,**

  
**JOSÉ ALEJANDRO HELE GAVIRIA**  
C.C. No. 79.980.942  
Representante Legal  
**ENPROYECTOS S.A.S**  
NIT. 900.433.100-1

  
**MAURICIO GOMEZ PEÑA**  
C.C. No. 80.424.439  
Representante Legal  
**ARCE GP S.A.S**  
NIT. 901.028.776-7

  
**RAFAEL TOMAS OSORIO GARCIA**  
C.C. 79.626.759  
Representante Legal  
**BOREALIA S.A.S**  
NIT. 900.479.373-3

  
**ENRIQUE ACEVEDO SCHWABE**  
C.C. 80.422.788  
Representante Legal  
**DAS & VAS SAS**  
NIT. 901.477.726-4

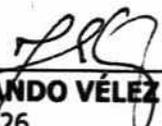
  
**JOSÉ FERNANDO VÉLEZ ARCINIEGAS**  
C.C. 79.947.426  
Representante Legal  
**JOSEPH SCHUMPETER INVESTMENT FUND SAS**  
NIT. 900.334.150-5

  
**MARÍA MARGARITA CASTRILLÓN VOELKL**  
C.C. 39.708.179

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
FIDEICOMISO ENTORNO 118**

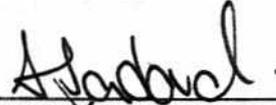


**MARTIN CARL SCHRIMPF CARDALE**  
C.C. 79.943.390  
Representante Legal  
**INSPIRA CONSULTORES SAS**  
NIT. 900.225.750-5

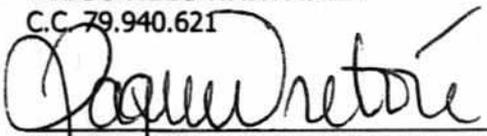
  
**JOSÉ FERNANDO VÉLEZ ARCINIEGAS**  
C.C. 79.947.426

  
**GERMÁN RODRÍGUEZ**  
C.C. 79.508.606

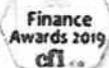
  
**CLAUDIA DAVILA**  
C.C. 51.975.130

  
**ANA MARÍA SANDOVAL RODRÍGUEZ**  
C.C. 52.690.132

  
**DIEGO HELO HARTMANN**  
C.C. 79.940.621

  
**RAQUEL BRETON DE SCHULTZE-KRAFT**  
C.C. 63.501.133

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
FIDEICOMISO ENTORNO 118**



**SEBASTIAN SHRIMPPF CARDALE**

C.C. 79.781.421

Representante Legal

**INSPIRA CONSULTORES SAS**

NIT. 900.225.750-5

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



| Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



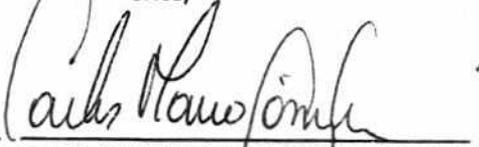
120

**ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y PAGOS- FIDEICOMISO ENTORNO 118 AHORA: CONTRATO DE FIDUCIA DE MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO ENTORNO 118.**

**CARLOS MARIO GOMEZ CORREA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.616.951 expedida en Medellín, Representante Legal Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO ENTORNO 118** constituido mediante documento privado de fecha veintitrés (23) De Marzo De Dos Veintitrés (2.023)

La presente comparecencia se firma el día veintitrés (23) De Marzo De Dos Veintitrés (2.023)

Atentamente,



**CARLOS MARIO GOMEZ CORREA**

C.C. No. 71.616.951 de Medellín

Representante Legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

Actuando única y exclusivamente como vocera  
y administradora del patrimonio autónomo

**FIDEICOMISO ENTORNO 118.**

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.  
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO  
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS ENTORNO 118  
CÓDIGO CONTABLE 100681**

**INFORMA**

Que mediante Escritura Pública No. 1767 de fecha 03 de junio de 2021, otorgada en la Notaría cuarenta y uno (41) del Círculo de Bogotá D.C., se celebró la cesión de posición contractual de Fiduciaria por parte de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** en calidad de cedente, a favor de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de cesionario.

Que mediante documento privado del 30 de agosto del 2021 se realizó la Modificación Integral al contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración – Fideicomiso Entorno 118 (antes CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN – FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO ENTORNO 118), cuyo objeto consiste en:

*"TERCERA. – OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la administración de los bienes con los cuales se constituye el presente patrimonio autónomo y los bienes con los cuales se incremente. La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, adelantará las gestiones que se indican a continuación:*

- Mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE** transferido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** para el incremento del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- Administrar el bien inmueble de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto impartan **LOS FIDEICOMITENTES** de manera conjunta.
- Administrar los recursos con los cuales se incremente el **FIDEICOMISO**, en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**.
- Restituir a él **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el inmueble o los activos que conformen el patrimonio autónomo al momento de su liquidación, en los términos del presente contrato.

Por otra parte, mediante documento privado del 23 de marzo del 2023 se realizó la Modificación Integral al contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Fideicomiso Entorno 118, cuyo objeto consiste en:

*"QUINTA. – OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**:*

- Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- Permita la construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUEBLE** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera y jurídica y administrativa.
- Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B**, y las demás aportadas por **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**. Así como los recursos aportados en el **FIDEICOMISO RECURSOS ENTORNO 118**.

- Gire los recursos del **FIDEICOMISO** a **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** o a quien este instruya, para el desarrollo del **PROYECTO** que se llevará a cabo sobre **EL INMUEBLE**.
- Transfiera a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo según se estipula en la **cláusula décima tercera** del presente contrato, a cada uno de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES A** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES B** o a favor de los terceros que estos designen mediante documento privado, previa aprobación de **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES**; siempre y cuando se encuentren a paz y salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil.
- Reciba los correos provenientes de la venta y/o cesión de los derechos de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, que realice **LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES** por cuenta y a nombre de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES A Y B**.
- Entregue a **LOS FIDEICOMITENTES**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato; una vez se haya cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.

De acuerdo a lo descrito anteriormente el Fideicomiso de administración y pagos Entorno 118 no tiene constituido un encargo de Preventas, el objeto del contrato es meramente el descrito en los párrafos anteriores, por lo mismo no se tiene adherentes vinculados al Fideicomiso.

La presente comunicación se expide a solicitud del Fideicomitente en la ciudad de Bogotá a los treinta y un (31) días del mes de OCTUBRE de dos mil veintitres (2.023).

Cordialmente,



**CARLOS MARIO GOMEZ CORREA**

Representante Legal de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS ENTORNO 118**.

E: Lorena Rincón  
R: Diana María Ortiz Rojas

Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: SERNA CONSULTORES & ASOCIADOS LTDA. Defensor Principal: Carlos Mario Serna Jaramillo Defensor (a) Suplente: Patricia Amelia Rojas Amezcua. Dirección física: Carrera 16 A No 80-63 oficina 601. Edificio Torre Oval, Horario de atención: lunes a viernes de 8:00 am a 12:00 m y de 2:00 pm a 5:00 pm. Teléfono: PBX 601 4898285 Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:30 p.m. Correo electrónico: [defensoria@sernarojasasociados.com](mailto:defensoria@sernarojasasociados.com) [defensoria@skol-serna.net](mailto:defensoria@skol-serna.net).

### 2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachadas en ladrillo Santafé capuchino, ventanería en aluminio, barandas metálicas y vidrio laminado 3 mm + 3 mm.

### 2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Piso de lobby en porcelanato tipo madera. Piso de parqueaderos en concreto destroncado.

Piso de circulaciones comunales en enchape de porcelanato. Piso de terraza comunal en grama artificial sintética.

### 2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Placa de concreto aligerada con casetón de icopor reutilizable mas impermeabilización en manto doble capa.

### 2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en concreto reforzado a la vista.

### 2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento en ladrillo Santafé capuchino y reja metálica pintada de negro de tubulares 5x4.

### 2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque subterráneo de almacenamiento en concreto reforzado, impermeabilizado con membrana.

## 3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Un ascensor tipo pasajeros con capacidad 8 personas - 630 kg
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cámaras tipo domo y fijas en zonas comunes y perimetrales
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Puertas eléctricas metálicas para ingresos vehiculares a piso 1
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	Espacio para gimnasio sin dotación de equipos en terraza comunal
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	Parqueadero ubicado en piso 1
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Parqueaderos ubicados en piso 1
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Planta eléctrica diesel de suplencia parcial de 70 KVA efectivos ubicada en piso 1
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Transformador de aceite de 150 KVA, ubicado en piso 1

## 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

### 4.1. CARPINTERÍA

#### 4.1.1. CLOSET

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

Mueble en melamina color vienes.

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Marcos y Puertas batientes melamina color vienes.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta batiente en melamina color vienes.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Piso laminado de madera

4.2.2. HALL'S

Piso laminado de madera

4.2.3. HABITACIONES

Piso laminado de madera

4.2.4. COCINAS

Piso laminado de madera

4.2.5. PATIOS

Balcones en gravilla lavada

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Estuco y pintura vinilo 3 manos

4.3.2. HABITACIONES

Estuco y pintura vinilo 3 manos

4.3.3. COCINAS

Estuco y pintura vinilo 3 manos

4.3.4. PATIOS

Balcones en ladrillo Santafé capuchino y pintura para exteriores sobre pañete

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO  SI  NO

Horno eléctrico de empotre 60 cms (aptos grandes)

4.4.2. ESTUFA  SI  NO

Estufas electricas de induccion de 2 o 4 puestos según tamaño apto

4.4.3. MUEBLE  SI  NO

Mueble en estructura y fachadas en melamina con gabinetes y muebles bajos

4.4.4. MESÓN  SI  NO

Quartzstone Blanco

4.4.5. CALENTADOR  SI  NO

4.4.6. LAVADERO  SI  NO

Lavadero en fibra de vidrio

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE  SI  NO

Mueble en melamina

4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO

Madera laminada

4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO

Ceramico 30\*60 en Ducha

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO

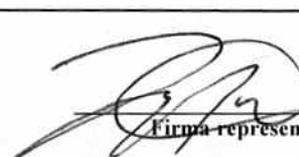
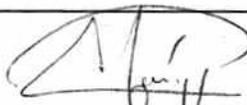
Vidrio templado 8 mm

4.5.5. ESPEJO  SI  NO

Bicelado 4 mm

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

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

   
Firma representante legal o persona natural



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

No. DE RADICACIÓN  
11001-1-21-3270

PÁGINA  
1

Acto Administrativo No. 11001-1-21-3270-1531

FECHA DE RADICACIÓN

14-sept-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN: 03 MAY 2022 FECHA DE EJECUTORIA: 04 MAY 2022

CATEGORÍA: III

La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 386 de 1997, Ley 610 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 de 2017.

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KRA 15 A 118 31 (ACTUAL) con Chip(s) AAAD1060BHY Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50N00477756, Número de Manzana Catastral 073 y lote(s) de manzana catastral 013, Manzana Urbanística 73 del Lote Urbanístico 10, de la urbanización NUEVA URBANIZACIÓN SANTA BARBARA II SECTOR 2ª ETAPA Barrio Santa Barbara Occidental (Localidad Usaquén). PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN SEIS (6) PISOS DE LOS CUALES EL PRIMER PISO SE DESTINA A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO Y DOS (2) SÓTANOS PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS) CON TREINTE (30) UNIDADES DE VIVIENDA, TREINTA Y CINCO (35) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, SIETE (7) ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES DE LOS CUALES UNO (1) SE HABILITA A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, VEINTIUN (21) CUPOS DE BICICLETAS Y TREINTA Y CUATRO (34) DEPÓSITOS. Titular(es): ENPROYECTOS SAS (FIDEICOMITENTE FIDEICOMISO ENTORNO 118) con NIT 900433100-1 (Representante Legal: HELO GAVIRIA JOSE ALEJANDRO con CC. 79960942). Constructor responsable: CASTRILLON CABAL MANUEL JOSE con CC 80504144 Mat: 25700-64251 CND Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

Table with 4 columns: a. LPZ No: 16 (Santa Bárbara), Decr. 1065 DE 2000 / 0443 DE 2011; b. SECTOR NORMATIVO: 2; c. USOS: I; d. EDIFIC.: A; e. AREA ACTIVIDAD: RESIDENCIAL; f. ZONA: RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS; g. TRATAMIENTO: CONSOLIDACION; h. MODALIDAD: DENSIFICACION MODERADA; 1.2 ZN RIESGO: a. Remoción en Masa: No; b. Inundación: No; 1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN: LACUSTRE-200

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Table with 3 columns: 2.1 USOS (DESCRIPCIÓN USO, VIS, ESCALA, No UNIDADES); 2.2 ESTACIONAMIENTOS (PRIV, VIS-PUB, BICICL.); 2.3 DEMANDA (A); 2.4 ESTRATO (6)

3. CUADRO DE ÁREAS

Table with 3 columns: 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: ENTORNO 118; 3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO (LOTE, SÓTANO(S), SEMISÓTANO, PRIMER PISO, PISOS RESTANTES, TOTAL CONSTRUIDO); 3.3 ÁREAS CONSTR. (VIVIENDA, COMERCIO, OFICINAS / SERVICIOS, INSTIT / DOTAC, INDUSTRIA, TOTAL INTERVENIDO, GESTIÓN ANTERIOR, TOTAL CONSTRUIDO); ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1

4. EDIFICABILIDAD

Table with 3 columns: 4.1 VOLUMETRÍA (a. No PISOS HABITABLES, b. ALTURA MAX EN METROS, c. SÓTANOS, d. SEMISÓTANO, e. No EDIFICIOS, f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN, g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION., h. AREA BAJO CUBIERTA INCL, i. INDICE DE OCUPACIÓN, j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN); 4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS (a. TIPOLOGÍA: AISLADA; b. AISLAMIENTO: LATERAL, POSTERIOR, ENTRE EDIFICACIONE, PATIOS; 4.5 ESTRUCTURAS: a. TIPO DE CIMENTACIÓN: PLACA - PILOTES; b. TIPO DE ESTRUCTURA: COMBINADO; c. MÉTODO DE DISEÑO: Resistencia última; d. GRADO DE DESEMPEÑO: Bajo; e. ANALISIS SISMICO: Análisis dinámico elástico (Modal)); 4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO (a. ANTE-JARDÍN: 5,00 MTS. POR KR 15 A; b. CERRAMIENTO: Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0,00 mts; c. VOLADIZO: 0,80 MTS. POR KR 15 A; d. RETROCESOS: h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS: 0,00)

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Anexo Estudio de suelos (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (43) / Planos Arquitectónicos (9) / Anexo Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

- 1. EL ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO CORRESPONDEN CON LOS CONTENIDOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA... DE CONFORMIDAD CON LA RES. 1101 DEL 31-12-2020 SNR No. 11244 DEL IGAC, ARTÍCULO 15. AL PREDIO LE APLICAN LOS RANGOS DE TOLERANCIA DE LINDEROS DESCRITOS EN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA... SEGÚN TABLA 1. RANGOS DE TOLERANCIA.
2. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 603 DE 2007 Y 308 DE 2018 CARTILLA DE ANDENES, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.
3. LA EDIFICACIÓN DEBERÁ TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO NTC 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE REDES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 90706 DE AGOSTO 30 DE 2013 - DISTANCIA DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS AJENAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍNIMA QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AÉREAS.
4. EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1538 DE 2005 Y LA LEY 361 DE 1997... ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. EL CONSTRUCTOR QUE SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE... EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES... INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL REGÍMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES... REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1200 DE 2017... INGENIERO JOSE LUIS CHACÓN FIGUEROA CON NIT. 35202-44237 CND CUMPLE COMO REVISOR EXTERNO DE ACUERDO CON EL TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1200 DE 2017... SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.
Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

SEGÚN LA LPZ No. 16 SANTA BARBARA, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD, SE ENCUENTRA EN SECTOR GENERADOR DE PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD. SIN EMBARGO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 5019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vo. Bo. Jurídica: DANIEL MURCIA PARON; Vo. Bo. Ingeniería: GIOVANA VEGA ARIAS; Vo. Bo. Arquitectura: ALEJANDRO ARDILA H.; Vo. Bo. Director Grupo: P. Ruiz; FIRMA CURADORA: RUTH CUBILLOS SALAMANCA

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-21-3270	2
Acto Administrativo No. 11001-1-22-1531		FECHA DE RADICACIÓN		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 03 MAY 2022		FECHA DE EJECUTORIA: 04 MAY 2022		
		CATEGORÍA: III		

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	00022320002209	27-abr-22	2.720,80	\$133.700.000

### OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferir a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción pierza o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.