



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPERCCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 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.

Fecha: 2023-12-18 08:13:48
 Anexos: 103+1 CD
 Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES
 Destino: SUBO PREV SEGUIMIENT
 Tipo: COMUNICACION ENTRADA
 Origen: PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES

1-2023-49632

SECRETARIA DISTINTAL DEL HABITAT
AL RESPONDER OTAR EL MR

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO SAS		Identificación C.E. 1039753		Número 900055118-4	
3. Representante legal de la persona jurídica JUAN JOSE PUJANA MENA		4. Identificación del representante legal C.E. 1039753		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2019053	
6. Dirección CALLE 93 B 18 12 OFC 605		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: info@proyectosdamasco.com		8. Teléfono 3143181181	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda FUSIÓN 93 B		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1 - TORRE 1 - 120 APARTAMENTOS			
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 120 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 93 B 17 62 - KR 18 93 B 32		13. Localidad - UPZ Chapinero - UPZ 97 CHICO LAGO			
14. Estrato 6		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 21			
16. Licencia de urbanismo N/A		Fecha de ejecutoria 06-sept.-2022		Curaduría 5	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 1326		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 6363.08		20. Área a construir para esta radicación (m²) 3535	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0094ZWZM - AAA0094ZXAW		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-943022 - 50C-308351			
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 24% \$ 2.529.848.521		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 31-ago.-2024			
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número		Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número		Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA		Escritura o Contrato número Fecha Notaría 19/04/2023	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA		Contrato Fecha Vigencia Prórroga 19-abr.-2023	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230273	FECHA 18 DIC 2023
--	-----------------------------

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:

Juan Jose Pujana Mena

JUAN JOSE PUJANA MENA

Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

[Firma]

Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

11 ENE 2024

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.

ENAJENADOR:	Proyectos y Construcciones DAMASCO SAS			
Nombre del Proyecto:	Fusión 93B			
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		Aduana 5000001
	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.		/	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		/	
Coadyuvaria 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.			Unidad
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.			Unidad
	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.	✓		Unidad
	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.		/	
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		/	
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *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.		/	
	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.	✓		



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

	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)			/
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados			validar CD.
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	/		
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/		
	Documentos debidamente firmados.	/		
	Documentos legibles.	/		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/		
Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	/			


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

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

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

OBSERVACIONES:

Adicional lista de anexos
FLUJO
Firmado Radicación
planos TCD + 103 folios

PROFESIONAL QUE REVISÓ: M^a Paula Sarmiento  C.C.: _____
Fecha de verificación: 05 oct 2023 18/11/2023 Firma del profesional: _____

RADICACIÓN COMPLETA:

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

Nombre: _____ Firma: _____
C.C.: _____



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231128558886015566

Nro Matrícula: 50C-943022

Pagina 1 TURNO: 2023-798385

Impreso el 28 de Noviembre de 2023 a las 12:48:12 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-02-1986 RADICACIÓN: 1986-32035 CON: DOCUMENTO DE: 17-02-1986

CODIGO CATASTRAL: AAA0094ZWZMCOD CATASTRAL ANT: 93B1523

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA JUNTO CON EL LOTE EN QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA, LOTE CON UNA CABIDA DE 1.009.37 V2 Y ALINDERADO ASI: NORTE EN 34 MTS. CON EL LOTE N.3 DE LA MISMA MANZANA ORIENTE EN 19 MTS. CON PARTE DEL LOTE N.5 DE LA MISMA MANZANA SUR EN 34 MTS. CON LA CALLE 93 B OCCIDENTE EN 19 MTS. CON LA CARRERA 18 EL LOTE ANTERIORMENTE DESCRITO CORRESPONDE AL N.4 DE LA MANZANA 18 DEL PLANO DE LA URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 93B 17 62 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 93 B 17-62

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-07-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1178 del 20-04-1959 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: URBANIZACION EL CHICO NORTE LIMITADA

A: ORT MULLER ADOLFO

X

A: TRUJILLO LUIS HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-10-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5203 del 21-10-1960 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA DERECHO DE CUOTA



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

Certificado generado con el Pin No: 231128558886015566

Nro Matrícula: 50C-943022

Página 2 TURNO: 2023-798385

Impreso el 28 de Noviembre de 2023 a las 12:48:12 PM

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

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

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

DE: TRUJILLO LUIS HERNANDO

A: WOLFF DE ORT MULLER KATHE EMMA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-07-1966 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 1900-01-01 00:00:00 JUZGADO 4.CIVIL DEL CTO. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: ORT MULLER KADOLFO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-12-1966 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN del 27-10-1966 JUZGADO 12 CIVIL MPAL. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: ORTMULLER KROOGER ADOLFO

A: WOLFF VDA DE ORTMULLER KATHE EMMA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-06-1986 Radicación: 70733

Doc: ESCRITURA 862 del 07-05-1986 NOTARIA 25 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: WOLFF DE ORTMULLER KATHE EMMA

CC# 50000599

A: DUQUE DE GUARIN MARIA JOSEFA

CC# 20045011 X

A: GUARIN ACOSTA ALFONSO

CC# 17038298 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-02-2006 Radicación: 2006-17018

Doc: ESCRITURA 4604 del 29-12-2005 NOTARIA 34 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GUARIN ACOSTA ALFONSO

CC# 17038298

A: DUQUE DE GUARIN MARIA JOSEFA

CC# 20045011 X

A: GUARIN COLMENARES JUAN SEBASTIAN

CC# 80817969 X

A: GUARIN DUQUE GUILLERMO ALBERTO

CC# 3229128 X

A: GUARIN DUQUE JOSE FERNANDO

CC# 79233790 X

A: GUARIN DUQUE MARIA JOSE

CC# 51692559 X



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

Certificado generado con el Pin No: 231128558886015566 Nro Matrícula: 50C-943022 Pagina 3 TURNO: 2023-798385

Impreso el 28 de Noviembre de 2023 a las 12:48:12 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-01-2022 Radicación: 2022-1206

Doc: ESCRITURA 5431 del 17-12-2021 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA

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

Table with 4 columns: Name (DE/A), CC#, and Percentage. Includes entries for GUARIN MARIA JOSEFA, GUARIN COLMENARES JUAN SEBASTIAN, GUARIN DUQUE GUILLERMO ALBERTO, GUARIN DUQUE JOSE FERNANDO, and GUARIN DUQUE MARIA JOSE.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-02-2023 Radicación: 2023-7847

Doc: ESCRITURA 5846 del 16-12-2022 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 25%

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

Table with 4 columns: Name (DE/A), CC#, and Percentage. Includes entries for GUARIN DUQUE JOSE FERNANDO, GUARIN COLMENARES JUAN SEBASTIAN, GUARIN DUQUE GUILLERMO ALBERTO, and GUARIN DUQUE MARIA JOSE.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-10-2023 Radicación: 2023-88068

Doc: ESCRITURA 1976 del 03-10-2023 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$4,500,000,000

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)

Table with 4 columns: Name (DE/A), CC#, and Percentage. Includes entries for GUARIN COLMENARES JUAN SEBASTIAN, GUARIN DUQUE GUILLERMO ALBERTO, GUARIN DUQUE MARIA JOSE, and ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Table with 4 columns: Anotación Nro, Nro corrección, Radicación, and Fecha. Includes information for C2004-3659 and C2007-11357.



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

Certificado generado con el Pin No: 231128558886015566

Nro Matrícula: 50C-943022

Página 4 TURNO: 2023-798385

Impreso el 28 de Noviembre de 2023 a las 12:48:12 PM

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

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

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: 4 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:

NOMBRES CORREGIDOS VALEN COD 2060/AA/MCSM

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-16064 Fecha: 22-11-2007

SE CORRIGIO SEGUNDO APELLIDO COLMENARES.AUXDEL35.(ART.35 D.L. 1250/70).T.C.:C2007-16064.ABOGA75.

===== **FIN DE ESTE DOCUMENTO** =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-798385

FECHA: 28-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL**

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



T: (601) 644 7700

Carrera 15 # 82 - 99
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C, 27 de noviembre de 2023

Señores
Secretaría Distrital del Hábitat
Bogotá D.C

ASUNTO: FIDEICOMISO INMOBILIARIO FUSION 93B - COADYUVANCIA PERMISO DE VENTAS.

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 de Bogotá, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO FUSION 93B, coadyuamos a la sociedad Fideicomitente PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S Identificado con NIT 900.065.118 en el trámite de solicitud del permiso de ventas para el proyecto Fusión 93B.

Cordialmente,

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA

C.C. No. 79.353.638 de Bogotá

Representante Legal

Alianza Fiduciaria S.A., NIT. 860.531.315-3 -

Vocera y Administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO FUSION 93B, NIT 830.053.812-2

Elabora: Nicolás Puerto
Asistente Senior de Negocios Fiduciarios
Revisa: Ana Milena Franco Ortega
Directora de Gestión de Negocios Fiduciarios

Ana
Milena
Franco
Ortega

VISIBLE
IMPRESIONADO
AUTENTICADO
2023/11/27

www.alianza.com.co



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

Certificado generado con el Pin No: 231206122086347776

Nro Matrícula: 50C-308351

Pagina 1 TURNO: 2023-816201

Impreso el 6 de Diciembre de 2023 a las 08:35:22 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 01-12-1975 RADICACIÓN: 1975-067576 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 25-11-1975

CODIGO CATASTRAL: AAA0094ZXAWCOD CATASTRAL ANT: 93 B 152

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON SU EDIFICACION, CUYO SOLAR ESTA DISTINGUIDO CON EL N. 3 DE LA MANZANA 18 DEL PLANO DE LOTEO DE LA URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA., CON UNA EXTENSION DE 1.062.50 V2 Y ALINDERADO ASI: NORTE EN EXTENSION DE 34.00 MTS. CON EL LOTE N. 2 DE LA MISMA MANZANA. ORIENTE: EN 20.00 MTS, CON EL LOTE N. 5 DE LA MISMA MANZANA SUR: EN 34 MTS, CON EL LOTE N. 4 DE AL MISMA MANZANA Y URBANIZACION. OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 20.00 MTS. CON LA CARRERA 18.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 18 93 B 32 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 18 # 93-B-32

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-10-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3140 del 09-10-1957 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$42,500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA

A: FRANCO M. HERNANDO

X

A: GUERRA DURAN JAIME

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-12-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 7800 del 13-12-1960 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,200

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 231206122086347776

Nro Matricula: 50C-308351

Pagina 2 TURNO: 2023-816201

Impreso el 6 de Diciembre de 2023 a las 08:35:22 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

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

DE: FRANCO M. HERNANDO

DE: GUERRA DURAN JAIME

A: FRANCISCO DE JIMENEZ BEATRIZ

X

A: JIMENEZ JANDICA JORGE

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-08-1962 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2610 del 25-07-1962 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$75,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: FRANCISCO DE JIMENEZ BEATRIZ

DE: JIMENEZ JANDICA JORGE

A: GUTIERREZ RIVERA PABLO ENRIQUE

CC# 49946

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-1963 Radicación: 0

Doc: DECLARACIONES 0 del 18-02-1963 JUZGADO 9 CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$ -

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: GUTIERREZ RIVERA PABLO ENRIQUE

CC# 49946

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-03-1963 Radicación: 75067576

Doc: ESCRITURA 0624 del 28-02-1963 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ RIVERA PABLO ENRIQUE

CC# 49946

A: JARAMILLO BIRKIGT ROSA MARIA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-03-1976 Radicación: 76023758

Doc: ESCRITURA 2570 del 01-12-1975 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,700,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: JARAMILLO BIRKIGT ROSA MARIA

A: NI/O CAMARGO LAURENTINO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-06-1976 Radicación: 1976-41003

Doc: OFICIO 470 del 29-05-1976 JUZG 21 C. CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 231206122086347776

Nro Matrícula: 50C-308351

Pagina 3 TURNO: 2023-816201

Impreso el 6 de Diciembre de 2023 a las 08:35:22 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: : 410 DEMANDA

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

DE: JARAMILLO DE NI/O ROSA MARIA

A: NI/O CAMARGO LAURENTINO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-09-1976 Radicación: 1976-66773

Doc: OFICIO 951 del 06-09-1976 JUZG 19 C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

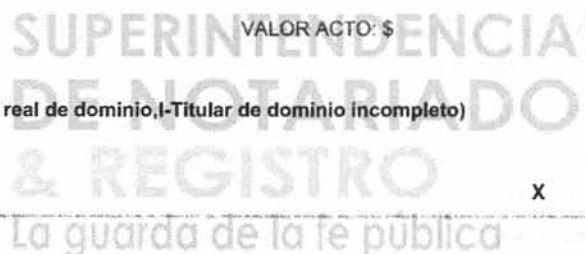
ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO DIVORCIO

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

DE: JARAMILLO DE NI/O ROSA MARIA

A: NI/O CAMARGO LAURENTINO

X



ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-01-1981 Radicación: 1981-4996

Doc: OFICIO 020 del 17-01-1981 JUZG 21 C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 800 CANCELACION DEMANDA

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

DE: JARAMILLO DE NI/O ROSA MARIA

A: NI/O CAMARGO LAURENTINO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-01-1981 Radicación: 1981-4996

Doc: OFICIO 020 del 17-01-1981 JUZG 21 C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 CANCELACION AL REGISTRO DE LA ESCRITURA # 2570 DE 01-12-75 NOT. 13 Y RESTITUCION

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

DE: NI/O CAMARGO LAURENTINO

A: JARAMILLO DE NI/O ROSA MARIA

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-02-1981 Radicación: 1981-13389

Doc: OFICIO 09 del 14-01-1981 JUZGADO 21 CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO DE ESTE Y OTROS

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

DE: NI/O CAMARGO LAURENTINO

A: JARAMILLO DE NI/O ROSA MARIA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-01-1984 Radicación: 84 05686

Doc: SENTENCIA 0 del 06-12-1983 JUZ 21 C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 231206122086347776

Nro Matrícula: 50C-308351

Página 4 TURNO: 2023-816201

Impreso el 6 de Diciembre de 2023 a las 08:35:22 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

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: NI/O CAMARGO LAURENTINO

A: JARAMILLO DE NI/O ROSA MARIA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-01-1984 Radicación: 84 00586

Doc: SENTENCIA 0 del 06-12-1983 JUZG 21 C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 109 ADJUDICACION REMATE

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

DE: NI/O CAMARGO LAURENTINO

A: DE LA OSSA FLOREZ RAFAEL

CC# 9082364 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 01-10-1986 Radicación: 1986-124432

Doc: ESCRITURA 1894 del 17-09-1986 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: DE LA OSSA FLOREZ RAFAEL

CC# 9082364

A: MEJIA DE SILVA LIGIA

CC# 20227013 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 16-05-2005 Radicación: 2005-42337

Doc: ESCRITURA 0515 del 17-03-2005 NOTARIA 11 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$520,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: MEJIA DE SILVA LIGIA

CC# 20227013 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 15-11-2005 Radicación: 2005-111126

Doc: OFICIO 2690 del 18-10-2005 JUZGADO 13 DE FLIA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA DE ACCION DE PETICION DE HERENCIA: 0467 DEMANDA DE ACCION DE PETICION DE HERENCIA

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

DE: CLAUDIA ROCIO SILVA MURCIA Y OTRA (SIC)

A: LIGIA MEJIA DE SILVA Y OTROS (SIC)

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 05-02-2007 Radicación: 2007-11870

Doc: SENTENCIA S N del 16-06-2006 JUZGADO 12 DE FAMILIA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 231206122086347776

Nro Matrícula: 50C-308351

Pagina 5 TURNO: 2023-816201

Impreso el 6 de Diciembre de 2023 a las 08:35:22 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: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: SILVA ROJAS JOSE ROBERTO

CC# 71034

A: MEJIA DE SILVA LIGIA

CC# 20227013 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 26-06-2018 Radicación: 2018-47608

Doc: OFICIO 396 del 09-03-2018 JUZGADO TRECE DE FAMILIA DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REGISTRO DE LA SENTENCIA

PROBATORIA DE PARTICION Y ADJUDICACION PROFERIDA POR EL JUZGADO 12 DE FAMILIA DE BOGOTA

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

DE: JUZGADO 13 DE FAMILIA DE ORALIDAD DE BOGOTA D. C.

A: MEJIA DE SILVA LIGIA

CC# 20227013 X

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 019 Fecha: 03-07-2018 Radicación: 2018-48934

Doc: OFICIO 20600309 del 21-06-2018 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS N de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION

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

A: MEJIA DE SILVA LIGIA

CC# 20227013 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 24-11-2023 Radicación: 2023-97597

Doc: CERTIFICADO 11174 del 22-11-2023 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$520,000,000

Se cancela anotación No: 15

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

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

A: MEJIA DE SILVA LIGIA

CC# 20227013 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 01-12-2023 Radicación: 2023-100418

Doc: RESOLUCION 00939 del 01-12-2023 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION POR CADUCIDAD DE INSCRIPCION DE MEDIDA CAUTELAR Y/O CONTRIBUCION ESPECIAL (ARTICULO 64 LEY 1579/20212): 0858 CANCELACION POR CADUCIDAD DE INSCRIPCION DE MEDIDA CAUTELAR Y/O CONTRIBUCION ESPECIAL (ARTICULO 64 LEY



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

Certificado generado con el Pin No: 231206122086347776

Nro Matrícula: 50C-308351

Página 7 TURNO: 2023-816201

Impreso el 6 de Diciembre de 2023 a las 08:35:22 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: 2023-816201

FECHA: 06-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Bogotá 17 de noviembre de 2023

**Señores:
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
BOGOTÁ D.C**

En cumplimiento del literal (h) del artículo 13 de la resolución 671 de 2010 de la Secretaría Distrital de Hábitat "Por medio de la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Secretaría Distrital del Hábitat y se dictan otras disposiciones"; la suscrita LIGIA MEJÍA DE SILVA, identificada con cédula de ciudadanía número 20.227.013; coadyuva a la radicación de los documentos ante la Secretaría Distrital del Hábitat destinados a obtener el permiso de enajenación del PROYECTO FUSIÓN 93B y certifican que el lote ubicado en la Carrera 18 No. 93 B - 32, Chicó Norte, Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-00308351 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., con CHIP AAA0094ZXAW, cuyos linderos y demás especificaciones obran dentro de la escritura pública número 1894 de fecha septiembre 17 de 1986, otorgada en la notaria 12 de Bogotá D.C., será utilizado única y exclusivamente para la construcción del PROYECTO FUSIÓN 93B, según nos autoriza la Licencia de Construcción ejecutoriada el 06 de septiembre de 2022 con el N° 11001-5-22-1789, expedida por la Curaduría Urbana N°5 de Bogotá.

En el lote antes mencionado se adelantan las obras correspondientes para la construcción de un proyecto únicamente planeado, presentado y dirigido en su totalidad por parte del promitente comprador, de tal forma se aclara nuevamente que la promitente vendedora del bien inmueble no se hacen responsables en ningún aspecto por lo que pueda suceder en el desarrollo de proyecto de inicio a fin, de tal forma el único responsable y quien asume todos los riesgos que una obra de estas dimensiones genera, será el promitente comprador que deberá cumplir con toda la normatividad de la curaduría, del distrito y demás entes vinculados, de tal forma el promitente comprador conoce acepta y asume en su totalidad el desarrollo del proyecto y deberá tomar todas las precauciones de ley; como son pólizas de seguro, permisos, pagos, imprevistos etc. y exime en su totalidad a la promitente vendedora de cualquier demanda civil, laboral o penal, sanciones multas etc.

Este documento se expide únicamente en cumplimiento de los requisitos administrativos exigidos por la Secretaría Distrital del Hábitat y queda prohibida su reproducción con otro fin distinto a lo estipulado.

La presente firma queda consignada en Bogotá el 17 de noviembre de 2023.

UN PROMITENTE VENDEDOR

LIGIA MEJÍA DE SILVA
C.C. 20.227.013

UN PROMITENTE COMPRADOR

JUAN JOSÉ PUJANA MENA
C.E. 1.039.753

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

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

FECHA DE OTORGAMIENTO: _____ DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): _____

CEDULA(S) CATASTRAL(ES): _____

UBICACIÓN DEL PREDIO: _____

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO _____

CODIGO

REGISTRAL _____ ESPECIFICACION VALOR DEL ACTO

0125 COMPRAVENTA \$0

MANIFESTACION DE VOLUNTAD SIN CUANTIA

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ____ NO ____

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a _____ de dos mil veintidós (2023), en la

Notaría _____ () de Bogotá,

quien da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la otorga(n):

Compareció con minuta enviada: De una parte, **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S.**, identificada con el NIT 900.065.118-4 representada legalmente por el señor **JUAN PUJANA MENA**, identificado con la cédula de extranjería número 1.039.753 expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR** y _____, mayor y vecino(a) de Bogotá, D.C., de nacionalidad colombiana, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, de estado civil _____, quien(es) en adelante se denominara(n) **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**, celebran el presente Contrato de Compraventa, el cual quedará redactado en los siguientes términos:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. Que **EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y material en favor del **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** el derecho de

dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles:

1) APARTAMENTO N° _____, ubicado en el proyecto FUSIÓN 93B, en la calle 93b 17-62, de la ciudad de Bogotá, Colombia. Cuya área, dependencia y linderos particulares son:

Es entendido que las columnas, muros estructurales y ductos comunales, no podrán ser modificados por ese carácter comunal.

A este (os) inmueble (s) le (s) corresponde (n) la (s) matrícula (s) inmobiliaria (s) No. (s) _____ y la cédula catastral número _____

SEGUNDA. - TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: El propietario Inicial es la sociedad PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. quien adquirió a título de _____ de la sociedad _____, según consta en la escritura pública número _____ (____) de fecha _____ (____) de _____ de _____ (____) de la notaría _____ (____) de _____, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO _____ - PROPIEDAD HORIZONTAL del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta compraventa, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001 mediante escritura pública _____ (____) del _____ (____) de _____ de _____ (____) de la notaría _____ (____) de _____.

EL(LA, LOS) **COMPRADOR(A, ES)** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del(los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad,

ya sean fijadas en principio por el propietario inicial en su calidad de Administrador Provisional y posteriormente por sus Copropietarios y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

CUARTA. - SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN. - Que EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) y sus causahabientes queda(n) sometidos a dicho régimen jurídico especial de propiedad horizontal y debe(n) cumplir fielmente el reglamento de administración y sus modificaciones.

QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. - Que el precio de esta compraventa lo han acordado las partes en la suma total de _____ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ _____), que EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) que se pagará de la siguiente manera: _____

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de pago pactada las partes contratantes renuncian a la acción resolutoria derivada de la compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes objeto de este contrato, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que, directa e indirectamente, estén relacionadas con alguna actividad ilícita contempladas por la Ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley.

PARAGRAFO TERCERO: Para dar cumplimiento a lo señalado por el Artículo 61 ley 2010 de 2019 las partes declaran, bajo la gravedad de juramento, que el precio señalado en esta cláusula es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de las aquí señaladas y pactadas.

SEXTA. - ENTREGA: Que EL VENDEDOR hará entrega material del (los) inmueble(s) a EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES), antes del día _____

SEPTIMA. ENTREGA DE ZONAS COMUNES: EL VENDEDOR entregará las zonas comunes conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio a EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) con cada unidad los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados.

OCTAVA- DOMINIO Y LIBERTAD: Que EL VENDEDOR garantiza que el (los)

inmueble (s) que vende es (son) de su propiedad y que lo (s) ha poseído materialmente hasta hoy, que no lo (s) ha enajenado con anterioridad y que su dominio está libre de medidas cautelares y de limitaciones, excepción hecha de la que es inherente al Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra (n) sometido (s).

NOVENA - SANEAMIENTO. - Que **EL VENDEDOR** responderá por la evicción y por los vicios ocultos que eventualmente lleguen a presentarse en el (los) inmueble (s) objeto de esta compraventa, en los casos en que la ley les obligue.

PARÁGRAFO. - **EL VENDEDOR NO** responderá por ninguna modificación que realice(n) **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** en la (s) unidad (es) privada (s) ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**.

DECIMA. - PAGO DE IMPUESTOS: El impuesto predial, Impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto del (los) inmueble(s) vendido(s) que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, serán de cargo de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**. En lo referente al Impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. Las contribuciones por valorización que eventualmente puedan afectar el mismo bien, así como cualquier otro impuesto que tenga relación directa o indirecta con el inmueble que se transfiere en venta y que se decrete, cause o liquide con posterioridad al día de otorgamiento del presente instrumento público, quedan de cargo exclusivo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL VENDEDOR**, tramitó y culminó ante la Oficina de Catastro el desenglobe catastral del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa, los cuales hoy día se encuentran debidamente individualizados en cuanto su cédula catastral.

DÉCIMA. PRIMERA - PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: **EL VENDEDOR** ha pagado a las respectivas empresas de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y Gas Natural el valor de las liquidaciones en relación con la instalación y suministro de tales servicios, los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y

suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo del **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** desde el momento de la entrega, por cuanto tales reajustes y derechos no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa. El costo que demande la línea telefónica su instalación y conexión; serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**.

DECIMA SEGUNDA - DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **VENDEDOR** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**, las copias con destino al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**. El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**.

DÉCIMA TERCERA. - PERMISO DE VENTAS: **EL VENDEDOR**, mediante radicación _____ de fecha _____ radicó ante la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos los inmuebles objeto de esta compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la ley 962 del dos mil cinco (2.005) y su decreto reglamentario 2180 del veintinueve (29) de Junio del dos mil seis (2.006).

DÉCIMA CUARTA. - Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de los inmuebles objeto de este contrato, **EL VENDEDOR** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** y que, igualmente, las garantías otorgadas por **EL VENDEDOR** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuadas por él mismo.

DECIMA QUINTA: Cumplimiento de Contratos: Que, al otorgar la presente escritura

pública, **EL VENDEDOR** y EL (LA, LOS) **COMPRADOR** (A ES) han dado estricto cumplimiento a los contratos o documentos preparatorios suscritos por las partes sobre el inmueble en proceso de venta.

DECIMA SEXTA: Cumplimiento de la Promesa: Con la suscripción del presente contrato, EL (LA, LOS) **COMPRADOR** (A, ES) y **EL VENDEDOR** declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrita, al cual se da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DÉCIMA SEPTIMA SAGRLAFT.- EL(LA, LOS) **COMPRADOR(A)**, declara(n) bajo la gravedad de juramento que los activos o bienes relacionados en el presente contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes derivadas del incumplimiento de esta cláusula. Para el efecto, se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SAGRLAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar los documentos soporte respectivos y actualizar su información anualmente.

DECIMA OCTAVA. - Tratamiento de Datos personales: EL (LA, LOS) **COMPRADOR(A)**, bajo los presupuestos de la ley 1581 de 2012 autoriza(n), acepta(n) y conoce(n) que **EL VENDEDOR** realizará las siguientes gestiones con sus datos personales registrados en sus bases de datos: i) Remitir la información objeto de tratamiento a diferentes entidades inherentes al negocio jurídico celebrado tales como, entidades financieras, cajas de compensación, secretaria del hábitat, empresas de servicios públicos y notarías. ii) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización del proyecto que está cotizando y/o comprando. Así como otros proyectos y/o productos en la compañía, con la información objeto de tratamiento, iii) Suministrar la información objeto de tratamiento a los terceros que se requieran para

efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información.

Presente(s) _____, mayor y vecino(a) de Bogotá, D.C., de nacionalidad colombiana, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, de estado civil _____ en calidad de **COMPRADOR (A, ES)** de las condiciones civiles mencionadas, manifestó (aron) que:

a) Que acepta(n) la venta de los inmuebles determinados en la cláusula primera, en las condiciones estipuladas en esta escritura, así como los bienes comunes esenciales para el uso y goce de sus inmuebles privados.

b) Que ha(n) examinado cuidadosamente en los planos aprobados y en el reglamento las áreas y bienes de uso común del Proyecto FUSIÓN 93B-PROPIEDAD HORIZONTAL-, lo mismo que los equipos y accesorios de que estará dotado dicho conjunto; como los bienes comunes esenciales para el uso y goce de sus inmuebles privados.

c) Que igualmente acepta(n) las restantes declaraciones de voluntad emitidas en esta escritura por **EL VENDEDOR**.

e) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal del mencionado -Proyecto FUSIÓN 93B -PROPIEDAD HORIZONTAL- y en consecuencia se obliga(n) a cumplir fielmente sus disposiciones

Presente(s) **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S.**, identificada con el NIT 900.065.118-4 representada legalmente por el señor **JUAN JOSE PUJANA MENA**, identificado con la cédula de extranjería número 1.039.753 expedida en Bogotá en calidad de **VENDEDORA** manifiesta:

a) Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley.

b) Que se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.

El (la, los) Compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y número(s) de su(s) documento(s) de

identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n), que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del (la, los) interesado(s).

La Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del (de los) otorgante(s) y de la notaría. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por él(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).

ADVERTENCIA: Los Notarios no hacen estudios sobre titulaciones anteriores ni revisiones sobre la situación jurídica del (de los) bien(es) materia del (de los) contrato(s) sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los mismos interesados. Igualmente se advierte a los otorgantes que con fundamento en el artículo 2.2.6.1.2.1.3. del Decreto 1069 de 2015, al transcurrir dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante y al no haberse presentado alguno o algunos de los demás declarantes, es motivo por el cual el Notario NO AUTORICE el presente instrumento público, siendo incorporado así al Protocolo.

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003.

EL NOTARIO INDAGA AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PARTE VENDEDORA QUIEN MANIFIESTA QUE, POR SER SU REPRESENTADA PERSONA JURÍDICA, EL INMUEBLE QUE ADQUIERE NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR NO REUNIR LOS REQUISITOS DE LEY.

EL NOTARIO INDAGO A LA PARTE **COMPRADORA** QUIEN(ES) MANIFESTÓ(ARON) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL(LOS) ESTADO(S) CIVIL(ES) ES(SON) COMO QUEDARON MENCIONADOS AL INICIO DE LA PRESENTE ESCRITURA, Y QUE EL INMUEBLE QUE POR EL PRESENTE INSTRUMENTO COMPRA(N) SI () NO () SE SERA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR

Enajenación ante la Secretaría Distrital del Hábitat.

SEXTA. -SANEAMIENTO POR EVICCIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR dará amparo a **EL PROMITENTE COMPRADOR** en el dominio y uso del inmueble objeto de este contrato y responderá por los vicios ocultos del bien, cuando la causa de la evicción sea anterior a la fecha de la venta.

SÉPTIMA. - PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble a paz y salvo, a la fecha de escrituración y entrega, por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración. Esto conforme con lo regulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

OCTAVA. - DESENGLOBE. EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a hacer el desenglobe, de la unidad inmobiliaria que se enajena, ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

NOVENA. - PROPIEDAD HORIZONTAL. El proyecto **FUSIÓN 93b** estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, incluyendo el uso turístico y residencial, según el decreto 2590 de 2009.

DÉCIMA. -PLAZO: La escritura pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será otorgada en la Notaría 25 del Círculo de Bogotá D.C, a más tardar el día 30 del mes de mayo de 2025 a las 9:00 AM. Esta fecha podrá ser adelantada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** una vez finalizada la construcción de la Torre Uno del proyecto **FUSIÓN 93b**, al encontrarse preparados para hacer la entrega física del bien inmueble objeto de este contrato.

DÉCIMA PRIMERA. - PRÓRROGA: El plazo para la firma de la escritura pública de traspaso del bien prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las Partes, lo cual deberá constar por escrito.

DÉCIMA SEGUNDA - ENTREGA: En la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública a través de la cual se dé cumplimiento a esta Promesa, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga frente a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a: (i) Entregar el Inmueble a **EL PROMITENTE COMPRADOR** libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, (ir) en paz y a salvo por concepto de servicios públicos. La entrega del inmueble está estimada para el segundo trimestre de 2024.

DÉCIMA TERCERA. – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Los gastos referentes a la retención en la fuente estarán a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Los gastos que se causen referentes a la boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Registro Instrumentos Públicos estarán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Y los demás gastos que se ocasionen se cumplirán por partes iguales entre las dos partes.

DÉCIMA CUARTA. – MÉRITO EJECUTIVO: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones relacionadas anteriormente será exigible ejecutivamente. Para el efecto, las partes que suscriben el presente contrato manifiestan, que en la eventualidad de requerirse tener que iniciar un proceso, cualquiera que sea su naturaleza, para exigirles el cumplimiento de las obligaciones, o de pago que, por este documento, acuerdan las partes en forma clara y expresa y exigible, tal proceso puede adelantarse ante la justicia ordinaria sin necesidad de constituirlos en mora del pago o entrega de estas o cualesquiera otra obligación derivada del presente contrato y sin necesidad de requerimiento previo, judicial o de naturaleza alguna, al que renuncian expresamente las partes, ya que es voluntad de las partes que el presente documento preste merito ejecutivo.

DÉCIMA QUINTA. – CESIÓN: Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CLÁUSULAS LIMITATIVAS

Conforme a las estipulaciones previstas en el presente Contrato, las siguientes son limitaciones a los derechos de los **CONSTITUYENTES** y **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, las cuales manifiestan conocer y aceptar al momento de celebración del presente contrato:

1. El desarrollo del proyecto inmobiliario, será única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
2. La **FIDUCIARIA** recibe y administra los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias (los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**) del **PROYECTO** propuesto por el **CONSTITUYENTE**, hasta tanto logre alcanzar los requisitos establecidos en este contrato dentro del término dispuesto en la cláusula Octava, en el momento en el cual el **CONSTITUYENTE** acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** podrá disponer de los recursos.
3. El **CONSTITUYENTE** es el "Constructor" y el "Enajenador" del **PROYECTO** según el significado que a los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **CONSTITUYENTE** las obligaciones de Constructor y de Enajenador, bajo los términos de la mencionada ley. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **CONSTITUYENTE**.
4. La **FIDUCIARIA** no ostenta la calidad de Interventor del **PROYECTO**.
5. En el evento en que el **CONSTITUYENTE** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el presente



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



- CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
6. **EL CONSTITUYENTE** entregará las tarjetas de recaudo a **terceros adquirentes interesados en el PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
 7. **EL CONSTITUYENTE** se abstendrá de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos dinerarios de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en vincularse al **PROYECTO** durante la vigencia del presente contrato.
 8. Los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** han sido informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no al **CONSTITUYENTE** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados. Los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en virtud de lo establecido en los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** por ellos suscritos, que desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el **CONSTITUYENTE**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumirán como sanción a favor del **CONSTITUYENTE** la suma prevista en la cláusula denominada **DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO (CLÁUSULA SEXTA)** del presente **CONTRATO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, el saldo resultante del descuento indicado anteriormente será puesto a disposición del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento.
 9. La responsabilidad que asume la **FIDUCIARIA** es **DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS** y por ello, la responsabilidad se

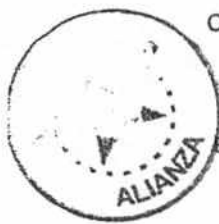


evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.

- 10. La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en el **FONDO**.
- 11. **COSTOS Y GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA.** Se encuentran contemplados en la cláusula séptima.
- 12. **El CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** o del mismo **CONSTITUYENTE**, podrán ser tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica o digitalmente.

Contenido

CONSIDERACIONES	5
PRIMERA. DEFINICIONES	7
SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES	9
TERCERA- OBJETO DEL CONTRATO	12
CUARTA- LAS PARTES	16
QUINTA- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	17
5.1. 17	
5.2. 17	
5.3. 20	
5.4. 21	
5.5. 25	
5.6. 26	
5.7. 27	
SEXTA- DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO	28
SÉPTIMA-COSTOS, GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA	28
7.1. 28	
7.2. 29	
OCTAVA- DURACIÓN Y TERMINACIÓN	31



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



8.1.	30	
8.2.	31	
NOVENA- LIQUIDACIÓN		32
DÉCIMA- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO		33
10.1.	32	
10.2.	33	
DÉCIMA PRIMERA- CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNIÓN		34
DÉCIMA SEGUNDA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN		35
DÉCIMA TERCERA- VALOR DEL CONTRATO		36
DÉCIMA CUARTA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO		36
DÉCIMA QUINTA- CESIÓN DEL CONTRATO		37
DÉCIMA SEXTA- LEGISLACIÓN APLICABLE		38
DÉCIMA SÉPTIMA- NULIDAD PARCIAL		38
DÉCIMA OCTAVA-COMITÉ FIDUCIARIO		38
DÉCIMA NOVENA-ASPECTOS PUBLICITARIOS		39
VIGÉSIMA - INTEGRIDAD		39
VIGÉSIMA PRIMERA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA		39
VIGÉSIMA SEGUNDA - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS		39
VIGÉSIMA TERCERA- MANEJO DE DATOS PERSONALES		39
VIGÉSIMA CUARTA- FATCA - CRS		40

Entre los suscritos a saber: **JUAN JOSÉ PUJANA MENA**, mayor de edad, identificado con cédula de extranjería número 1.039.753, actuando como gerente de **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por escritura pública número mil trescientos cuarenta y cuatro (1344) del veintisiete (27) de junio de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría Cuarenta y Uno (41) del Circulo de Bogotá D.C., domiciliada en Bogotá D.C., inscrita el trece (13) de enero de dos mil seis (2006) bajo el número 01032836 del libro IX, identificada con el Nit. número 900.065.118-4, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta (Anexo No. 1), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **CONSTITUYENTE**, y de otra parte, **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de 1.986, otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, quien en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta al presente contrato (Anexo No. 2), quienes de manera conjunta en adelante se denominarán las **PARTES**, por el presente documento hemos convenido celebrar un contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO**

DE PREVENTAS, el cual se registrá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERO: Que el **CONSTITUYENTE** está interesado en desarrollar un proyecto inmobiliario que se denominará FUSIÓN 39b, sobre un lote de terreno ubicado en la Calle 93b 17-62 de la ciudad de Bogotá, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-943022 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, actualmente de propiedad de MARÍA JOSE GUARÍN DUQUE, GUILLERMO ALBERTO GUARIN DUQUE, JOSE FERNANDO GUARIN DUQUE, JUAN SEBASTIAN GUARÍN COLMENARES y MARÍA JOSEFA DUQUE DE GUARIN, conforme el Certificado de Tradición y Libertad que se adjunta al presente contrato como (Anexo No. 3), dicho desarrollo inmobiliario estará compuesto por noventa y seis (96) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social tipo apartaestudios y que se desarrollará en una etapa, (en adelante el **PROYECTO**), cuya fase de preventas la llevará a cabo el **CONSTITUYENTE** bajo su única y exclusiva responsabilidad, a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye. En todo caso en el presente contrato solo se comercializarán con terceros **CONSTITUYENTES ADHERENTES** ochenta y ocho (88) unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.

SEGUNDO: Que para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

TERCERO: Que el presente contrato se suscribe con el fin que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** anteriormente indicado (los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**), hasta tanto el **CONSTITUYENTE** acredite a la **FIDUCIARIA** los requisitos dispuestos en la cláusula tercera de este **CONTRATO**, momento a partir del cual el **CONSTITUYENTE** podrá disponer de los recursos depositados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, conforme se indica en este **CONTRATO**.

CUARTO: Que el punto de equilibrio del **PROYECTO** fue definido por el **CONSTITUYENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio del **PROYECTO**.

QUINTO: Que para la entrega al **BENEFICIARIO** de los recursos a su vez entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias del referido proyecto, el **CONSTITUYENTE** deberá haber cumplido con todos los requisitos establecidos en la cláusula tercera de este contrato.

SEXTO: Queda entendido para todos los efectos que el **CONSTITUYENTE** es el

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.





Alianza
Fiduciaria

“Constructor” y el “Enajenador de Vivienda” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por lo tanto **son del CONSTITUYENTE las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda**, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad o como administradora del presente encargo fiduciario no ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del CONSTITUYENTE.**

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

OCTAVO: Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la FIDUCIARIA recibió el punto de equilibrio establecido directamente por parte del CONSTITUYENTE sin participación ni mediación de la FIDUCIARIA, de modo que no compromete la viabilidad del PROYECTO conforme al estudio de prefactibilidad entregado por el CONSTITUYENTE.

NOVENO: ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera y administradora del presente contrato, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

1. Intervenir en diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del PROYECTO.



Alianza

Fiduciaria

2. Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir u operar, ni garantiza ningún tipo de rentabilidad.
3. Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al PROYECTO.
4. Verificar el destino final que CONSTITUYENTE dé a los recursos recibidos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES una vez sean entregadas a éste en los términos acordados en el presente contrato.
5. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el contrato.

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

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes acuerdan las siguientes **CLÁUSULAS**:

PRIMERA- DEFINICIONES

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

- 1.1. **BENEFICIARIO**: Es quien, una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, se encuentra habilitado para recibir del Encargo Fiduciario todas las sumas de dinero entregadas por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**. Para todos los efectos el **BENEFICIARIO** será el (**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** por cuenta del **CONSTITUYENTE**).
- 1.2. **BENEFICIARIO CONDICIONADO**: Es el mismo **BENEFICIARIO** hasta tanto se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de recursos que se indican en este **CONTRATO**.
- 1.3. **ACUERDO DE ADHESIÓN**: Es el documento físico o electrónico que será suscrito manuscritamente, mecánicamente o digitalmente, según sea del caso, por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, en virtud del cual **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** se vinculan al presente **CONTRATO** para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe la unidad inmobiliaria a adquirir por parte del **CONSTITUYENTE ADQUIRIENTE** y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en el **FONDO**. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en el numeral cuarto (4) del **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En consecuencia, una vez el **CONSTITUYENTE** cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula tercera de este **CONTRATO** y en el numeral señalado, **EL BENEFICIARIO** podrá disponer de los recursos entregados por los **CONSTITUYENTE ADHERENTES**.



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



- 1.4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **CONSTITUYENTE**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 1.5. **CONTRATO:** Corresponde a este Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
- 1.6. **CONSTITUYENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectivas, previamente vinculados en la **FIDUCIARIA**, que tienen interés en adquirir unidades inmobiliarias en el **PROYECTO** que se adhieren al presente **CONTRATO** de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán a la **FIDUCIARIA** los recursos con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**, suscribirán los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** y efectuarán los aportes en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
- 1.7. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.8. **CONSTITUYENTE:** Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**.
- 1.9. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **CONSTITUYENTE**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **CONSTITUYENTE** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.
- 1.10. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al proyecto constructivo que se encuentra descrito en los considerandos de este contrato, cuya fase de preventas será llevada a cabo por el **CONSTITUYENTE** a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye. La descripción indicada es aproximada y el mencionado número de unidades inmobiliarias podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia construcción.
- 1.11. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del **FONDO** son invertidos principalmente en



Alianza
Fiduciaria

títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.

- 1.12. **VINCULACIÓN:** corresponde al procedimiento interno establecido por la FIDUCIARIA para efectos del conocimiento del cliente el cual incluye el diligenciamiento por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La FIDUCIARIA, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la VINCULACIÓN.

SEGUNDA- MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 2.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente **CONTRATO** es aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**, que se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co, y como consecuencia de ello, el **CONSTITUYENTE** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** se adhieren al mismo.
- 2.2. El **CONSTITUYENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.
- 2.3. Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del presente **ENCARGO** no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.4. El **CONSTITUYENTE** declara con la suscripción del presente **CONTRATO** que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibió la información suficiente por parte de la **FIDUCIARIA**, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la **FIDUCIARIA**, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- 2.5. El **CONSTITUYENTE** declara que se encuentra debidamente facultado por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente **CONTRATO**.



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.

- 2.6. El **CONSTITUYENTE** declara que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.
- 2.7. El **CONSTITUYENTE** declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el **CONSTITUYENTE**, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente **CONTRATO** no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio.
- 2.8. El **CONSTITUYENTE** declara que en el evento en que se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** proceda conforme le indique el promotor o liquidador, según sea el caso, sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.9. El **CONSTITUYENTE** declara conocer y aceptar que: i. el objeto del **CONTRATO**, no se relaciona por parte de **LA FIDUCIARIA** con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del **PROYECTO**; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.10. La **FIDUCIARIA** realizó entrevista al **CONSTITUYENTE**, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica) y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la circular previamente citada, y aplicó los mecanismos establecidos para el conocimiento del cliente descritos en la norma, así como los procedimientos internos dispuestos en la **FIDUCIARIA**.
- 2.11. El **CONSTITUYENTE** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del **ENCARGO** sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** o del mismo **CONSTITUYENTE**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 2.12. La **FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este **CONTRATO** manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este **CONTRATO**, el **ACUERDO DE ADHESIÓN** y el reglamento del FONDO.



- 2.13. Las **PARTES** declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción" y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del **CONTRATO**.
- 2.14. El **CONSTITUYENTE** manifiesta que ha recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** quien los puede consultar en la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	https://www.alianza.com.co/educacion-financiera	https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/20160727cartillafiducia+%281%29.pdf/3306f5ec-45a3-470a-ad12-dc603c32458c
ABC Negocios Fiduciarios	https://www.alianza.com.co/educacion-financiera	https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/abcnegociosfiduciarios.pdf/0ecea3-153a-4a45-96b0-f34c3ea53e88
CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FUE APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020	https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados	https://www.alianza.com.co/documentos/20182/177675/EF+Preventas+Oficio+2019016928/4aabea7f-40a6-4834-ad0e-27202e973ab8?version=1.1
ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS APROBADO MEDIANTE OFICIO 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020	https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados	https://www.alianza.com.co/documentos/20182/177675/Acuerdo+de+Vinculacion+Oficio+2019016928/13971110-595d-4780-b887-928bef5e88a4?version=1.1
Reglamento del Fondo Abierto Alianza	https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza#column-3	https://www.alianza.com.co/documentos/20182/41892/Reglamento+Fondo+Abierto+-+abril+2019.pdf/98a45aac-dd87-42fc-aa67-41d7423d2144



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



TERCERA- OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto:

- 3.1. La recepción de los recursos que los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** deberá suscribir los correspondientes **ACUERDOS DE ADHESIÓN** en los que se designe al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA por cuenta del **CONSTITUYENTE** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento de que acredite a la **FIDUCIARIA** todas y cada una de las **CONDICIONES DE GIRO** conforme se establece en el presente **CONTRATO**; antes de dicho cumplimiento el **CONSTITUYENTE** se tendrá para todos los efectos, como **BENEFICIARIO CONDICIONADO**;
- 3.2. La administración de los recursos recibidos;
- 3.3. La Inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en este contrato;
- 3.4. La entrega al **BENEFICIARIO** de los recursos de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO** para el **PROYECTO**, en virtud de la información suministrada por el **CONTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**, de cada una de las etapas del **PROYECTO** (si aplica) así:
 - a. Que se hayan dado las condiciones jurídicas del **PROYECTO**, esto es: i. Que el **CONSTITUYENTE** allegue a **ALIANZA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. (ii) La constitución del FIDEICOMISO DE ADMINSTRACION INMOBILIARIA por parte del **CONSTITUYENTE** en el cual se encuentren transferidos con el lleno de las formalidades que la ley exige el (los) inmueble(s) sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**. A Para estos fines, el **CONSTITUYENTE** allegará el Folio de Matrícula Inmobiliaria con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario de antelación a su entrega a **ALIANZA**, en el que conste la señalada transferencia.
 - b. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su expedición, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar



Alianza

Fiduciaria

24

dicho desarrollo o la transferencia de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.

- c. Que se hayan dado las condiciones técnicas del **PROYECTO**, esto es la existencia y entrega a **ALIANZA** de la licencia de construcción del **PROYECTO** debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo **CONSTITUYENTE**.
- d. Que se hayan dado las condiciones financieras del **PROYECTO**, esto consiste en la recepción en la **FIDUCIARIA** de **ACUERDOS DE ADHESIÓN** que representen la adquisición de por lo menos el sesenta y dos por ciento (62 %) de las unidades privadas comercializables con terceros, esto es cincuenta y cinco (55) unidades privadas del Proyecto, suscritos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en el **FONDO**, administrado por la **FIDUCIARIA**, en las cuales los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** designen al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** por cuenta del **CONSTITUYENTE** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento que éste último cumpla con las **CONDICIONES DE GIRO**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** las unidades inmobiliarias que el **CONSTITUYENTE** se haya reservado para sí. El referido *porcentaje* ha sido establecido por el **CONSTITUYENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.
- e. Que el **CONSTITUYENTE** haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente **CONTRATO**.
- f. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del **PROYECTO**, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. En atención a que las condiciones que constituyen el **PUNTO DE EQUILIBRIO** fueron definidas por el **CONSTITUYENTE**, las **PARTES** acuerdan que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

financiadora del **PROYECTO** (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación

- g. La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del **PROYECTO** debidamente suscrita por el representante legal del **CONSTITUYENTE**.
- h. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que son tenidos en cuenta con los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** que dan cumplimiento de la condición indicada en el literal d) anterior, los recursos por ellos aportados al **ENCARGO FIDUCIARIO** en virtud de lo establecido en sus **ACUERDOS DE ADHESIÓN**.
- i. Que el **CONSTITUYENTE** manifieste mediante escrito dirigido a ALIANZA que el inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, está exclusivamente destinado al desarrollo del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al ser el **BENEFICIARIO** un patrimonio autónomo, deberá acreditarse la existencia del mismo mediante una certificación expedida por la sociedad fiduciaria que obra como su administradora y vocera, en la que se indique fecha de constitución, objeto y fideicomitente que en todo caso tendrá que ser el mismo **CONSTITUYENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores, dentro de los plazos previstos en la cláusula relativa a la duración del presente CONTRATO, la FIDUCIARIA, así lo informará a los CONTITUYENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA entregará al BENEFICIARIO los recursos que integren el encargo siempre y cuando (i) se hubieren cumplido las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO

anteriormente mencionadas durante la vigencia del presente contrato, y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de los documentos referida en el literal (a) del numeral 3.4. de esta cláusula.

PARÁGRAFO CUARTO: Queda expresamente prohibido al CONSTITUYENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante la vigencia del presente contrato.

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

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

PARÁGRAFO SÉPTIMO – ACTIVOS QUE CONFORMAN EL ENCARGO: El encargo Fiduciario que se constituye mediante la suscripción del presente documento, estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la FIDUCIARIA para su administración en los términos establecidos en este CONTRATO y en el correspondiente ACUERDO DE ADHESIÓN, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por el CONSTITUYENTE y/o (II) los recursos entregados



por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**.

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

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

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, **EL CONSTITUYENTE** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** podrán optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**, si los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** deciden no continuar con su vinculación, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de la suma prevista en la cláusula denominada **DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO** (cláusula sexta) del **CONTRATO**. Por el contrario, si los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otrosí al **ACUERDO DE ADHESIÓN** haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del **CONTRATO**.

CUARTA- LAS PARTES

Son partes del presente contrato:



- 3.1. **CONSTITUYENTE:** Es la persona identificada en la comparecencia del **CONTRATO**.
- 3.2. **FIDUCIARIA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

QUINTA- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1. DERECHOS DEL CONSTITUYENTE

- 4.1.1. 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.
- 4.1.2. 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
- 4.1.3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
- 4.1.4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este **CONTRATO** por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **ENCARGO** y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este **CONTRATO**.
- 4.1.5. Los demás derechos establecidos en este **CONTRATO** y en la Ley.

4.2. OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE

- 4.2.1. Abstenerse de recibir de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** las sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA**.
- 4.2.2. Indicar a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la **FIDUCIARIA** en el **FONDO**, en cumplimiento del **ACUERDO DE ADHESIÓN** que cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** suscriba. Igualmente el **CONSTITUYENTE**, deberá informar a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.
- 4.2.3. Entregar las tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
- 4.2.4. El **CONSTITUYENTE** no podrá efectuar ningún cambio al **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En el evento en que se realicen modificaciones al **ACUERDO DE ADHESIÓN**, sin previa autorización de la **FIDUCIARIA**, ésta podrá dar por terminado el **CONTRATO** y se devolverán los recursos a cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



- 4.2.5. Retirar al finalizar el presente **CONTRATO**, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a la **FIDUCIARIA**.
- 4.2.6. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
- 4.2.7. **Recibir de la FIDUCIARIA los recursos entregados por los CONSTITUYENTES ADHERENTES y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula tercera del presente CONTRATO se tengan por cumplidas.**
- 4.2.8. **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, 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 Externa número cero ochenta y uno (081) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.**
- 4.2.9. **Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.**
- 4.2.10. **Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.**
- 4.2.11. **Pagar la comisión FIDUCIARIA y los gastos a que se refiere este CONTRATO.**
- 4.2.12. **Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del CONSTITUYENTE, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la**



Alianza

Fiduciaria

Superintendencia Financiera, (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera a quienes se vinculen al PROYECTO en calidad de CONSTITUYENTES ADHERENTES y (iv) entregar copia del presente CONTRATO a los CONSTITUYENTES ADHERENTES, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la FIDUCIARIA.

4.2.13. En el momento que la FIDUCIARIA haga entrega al CONSTITUYENTE de los recursos entregados por los CONSTITUYENTES ADHERENTES por haberse cumplido las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA informará del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del CONSTITUYENTE, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.

4.2.14. Entregar semanalmente a la FIDUCIARIA una relación de las tarjetas de recaudo que fueron entregadas a los CONSTITUYENTES ADHERENTES respecto de la semana inmediatamente anterior, en el formato suministrado por la FIDUCIARIA.

Recopilar y entregar a la FIDUCIARIA directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como CONSTITUYENTES ADHERENTES, necesaria para lograr obtener "la documentación y/o información sobre conocimiento del cliente", incluida la realización de las entrevistas de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, políticas y procesos internos de la FIDUCIARIA, además de la documentación exigida para la vinculación, incluida la declaración sobre origen de fondos y toda aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada;

4.2.15. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la FIDUCIARIA según lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Entregar a la FIDUCIARIA,



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



- los **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** y sus respectivos anexos.
- 4.2.16. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
 - 4.2.17. De manera simultánea a la entrega a la **FIDUCIARIA** de los documentos para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del **PROYECTO**.
 - 4.2.18. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente **CONTRATO**, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente encargo fiduciario.
 - 4.2.19. Informar a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** por parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
 - 4.2.20. Entregar la información que le sea solicitada por la **FIDUCIARIA** para el conocimiento de cliente y aquella que se estime pertinente para el control del riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo.
 - 4.2.21. Entregar la información que le sea solicitada por la **FIDUCIARIA** relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 060 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley FATCA y los derivados de las obligaciones con la OCDE para CRS, la cual será reportada en los términos exigidos por la DIAN para remitir la información al IRS en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.
 - 4.2.22. Suministrar antes del inicio de la operación del **CONTRATO** las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocios debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF Grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.
 - 4.2.23. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

4.3. **DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:**

- 4.3.1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- 4.3.2. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de **BENEFICIARIO**, **CONSTITUYENTE**, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente **CONTRATO**.
- 4.3.3. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- 4.3.4. Dar por terminado el presente **CONTRATO** por las causales señaladas en el artículo



1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el **CONSTITUYENTE** sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la **FIDUCIARIA** o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este **CONTRATO**.

- 4.3.5. Solicitar al **CONSTITUYENTE** y/o **CONSTITUYENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la **FIDUCIARIA**.
- 4.3.6. Solicitar al **CONSTITUYENTE** y/o **CONSTITUYENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

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

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

4.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

- 4.4.1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del **CONTRATO**, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE** para tales efectos.
- 4.4.2. Recibir de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** los recursos que éstos entreguen con el fin de adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO** y administrarlos en el **FONDO**. Los recursos se tendrán como recibidos por la **FIDUCIARIA**, previa **VINCULACIÓN** del **CONSTITUYENTES ADHERENTES** y plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes. La **FIDUCIARIA** sólo recibirá en dicho **FONDO** los recursos de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. El **CONSTITUYENTE** deberá remitir copia de los documentos que den certeza sobre la consignación aquí señalada, así como toda la documentación requerida debidamente diligenciadas por el **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.





- 4.4.3. Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de las unidades inmobiliarias que no hayan surtido el proceso de **VINCULACIÓN** de la **FIDUCIARIA** o que como resultado del proceso de **VINCULACIÓN** la **FIDUCIARIA** objetivamente decida no proceder con la **VINCULACIÓN** del tercero adquirente de la unidad inmobiliaria sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.
- 4.4.4. Invertir las sumas entregadas por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en los términos y condiciones establecidos en el **FONDO**, cuyo reglamento ha sido puesto a disposición del **CONSTITUYENTE** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en la página web www.alianza.com.co.
- 4.4.5. Entregar al **BENEFICIARIO** los dineros de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** invertidos en el **FONDO**, junto con sus rendimientos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de lo previsto en la cláusula tercera de este **CONTRATO**.
- 4.4.6. A la liquidación del encargo, siempre y cuando se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en este **CONTRATO** y en general lo previsto en la cláusula tercera, entregar al **BENEFICIARIO**, los recursos de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 4.4.7. Mantener a disposición de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este **CONTRATO** o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la cláusula tercera de este **CONTRATO**. b) Los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el **CONSTITUYENTE**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**. En el evento previsto en el literal a) Los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA** por la inversión de los recursos en dicho **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del contrato. En el caso del literal b) la **FIDUCIARIA** descontará como sanción a favor del **CONSTITUYENTE** la suma prevista en la cláusula denominada **DESCUENTO POR RETIRO** del presente **CONTRATO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; por lo que el saldo restante se podrá a disposición del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento.
- 4.4.8. Mantener los bienes que conforman el encargo fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 4.4.9. Pedir instrucciones al **CONSTITUYENTE**, 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 ésta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **CONSTITUYENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la **FIDUCIARIA**.
- 4.4.10. 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



Alianza

Fiduciaria

CONTRATO o de las instrucciones impartidas por el **CONSTITUYENTE** 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 a la **FIDUCIARIA**.

- 4.4.11. Enviar mensualmente al **CONSTITUYENTE** un extracto del movimiento de los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** a la **FIDUCIARIA** discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
- 4.4.12. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente **CONTRATO**, así como presentar la rendición final de cuentas al **CONSTITUYENTE**. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el **CONSTITUYENTE** en el presente **CONTRATO**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- 4.4.13. Enviar al menos trimestralmente vía correo electrónico al **CONSTITUYENTE ADHERENTE** un extracto de cuenta donde se reflejen los aportes y retiros realizados en el **FONDO** durante el periodo correspondiente todo de conformidad con lo establecido en el reglamento del **FONDO**.
- 4.4.14. Enviar al **CONSTITUYENTE ADHERENTE** cada seis (6) meses, con cortes a treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre y remitir a cada **CONSTITUYENTE ADHERENTE** vía correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte, la rendición de cuentas que contenga una explicación detallada y pormenorizada acerca del desempeño del **FONDO** de conformidad con lo previsto en su reglamento.
- 4.4.15. Llevar una contabilidad del **ENCARGO** separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las normas vigentes que regulan la materia; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente **CONTRATO** deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA NO** tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **ENCARGO**.
- 4.4.16. La **FIDUCIARIA** en virtud de su sistema de administración de riesgos, las políticas y procedimientos establecidos, cuenta con un proceso para el conocimiento de clientes, basado en el análisis de la información recolectada y procedimientos internos, a través de los cuales puede evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información, para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
- 4.4.17. La **FIDUCIARIA** identificará al **CONSTITUYENTE** y a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por el **CONSTITUYENTE** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**,





- en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
- 4.4.18. La **FIDUCIARIA** velará, conforme a los procedimientos por ella establecidos, que los clientes así definidos estén actualizados en los términos descritos en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica. La **FIDUCIARIA** se abstendrá de vincular clientes que no hayan sido objeto de una debida diligencia conforme a lo dispuesto en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y demás normas que la adicionen o modifiquen, bajo los criterios de vinculación y conocimiento del cliente mencionado en el presente **CONTRATO**. La **FIDUCIARIA** se abstendrá de ejecutar transacciones de las que se sepan o se presuma que están relacionadas con lavado de activos o financiación de terrorismo.
- 4.4.19. La **FIDUCIARIA** dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones de GAFI y en la normativa local aplicable, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitidas por Naciones Unidas y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas. Adicionalmente, teniendo en cuenta el proceso interno de **ALIANZA** de sanciones dirigidas, la **FIDUCIARIA** podrá consultar otras listas para el control de riesgo LAFT, incluidas las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), fuentes públicas de información nacional o internacional e información pública de organismos del Estado, y con ocasión la consulta y posterior valoración de los resultados obtenidos, La **FIDUCIARIA** está facultada para aceptar u objetar la vinculación.
- 4.4.20. La **FIDUCIARIA** conservará la información del **CONSTITUYENTE** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 4.4.21. Entregar al **CONSTITUYENTE** las tarjetas de recaudo dentro de los ____ () días hábiles siguientes al recibo por parte de la **FIDUCIARIA** de la comunicación en virtud de la cual el **CONSTITUYENTE** informe sobre la selección de la(s) entidad(es) financieras con la(s) cual(es) se realizará el recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del **PROYECTO** que abonen los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, para que una vez surtido el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**, proceda a entregar dichas tarjetas a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 4.4.22. Realizar una capacitación a los funcionarios del **CONSTITUYENTE** encargados de realizar la preventa del **PROYECTO**, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del **PROYECTO** por parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la **FIDUCIARIA** para tal fin, previo proceso del **VINCULACIÓN** de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 4.4.23. Remitir al **CONSTITUYENTE**, una relación de los cheques entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que sean devueltos a la **FIDUCIARIA** por cualquier causal, para que el **CONSTITUYENTE** efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
- 4.4.24. A la liquidación del **ENCARGO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** y

transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** sin que el respectivo **CONSTITUYENTE ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre del **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.

4.4.25. Para la acreditación de las **CONDICIONES DE GIRO**, la **FIDUCIARIA** evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el numeral 3.4. de este **CONTRATO** las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.

4.4.26. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.5. **RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA**

La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es **DE MEDIO Y NO DE RESULTADO** y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La **FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, la construcción y estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquiera el **CONSTITUYENTE** relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en el acuerdo de adquisición o promesa de venta que tenga que celebrar el **CONSTITUYENTE** con los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**. Su gestión se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el **CONTRATO**. Por lo tanto es responsabilidad del **CONSTITUYENTE** dejar en claro frente a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** y terceros el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**. Lo anterior teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la construcción, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del **PROYECTO**, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en el **CONSTITUYENTE**, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectuó la **FIDUCIARIA** en cumplimiento del su numeral 5.2.1.3. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que el punto de equilibrio establecido por parte del **CONSTITUYENTE** no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **CONSTITUYENTE** y/o los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** no suscribirá ninguna promesa de compraventa, ni participará en su definición.

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** no es responsable de la solicitud, trámite, expedición y ejecución de las licencias proferidas por la autoridad competente, que en virtud del **PROYECTO** se requieran para su ejecución, todo lo cual es responsabilidad del **CONSTITUYENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO: La **FIDUCIARIA** no tiene injerencia alguna en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del **PROYECTO**, y por tanto no puede imputársele responsabilidad alguna por tales conceptos, ni por la situación jurídica del predio en el cual se desarrolla **EL PROYECTO** por parte de **EL CONSTITUYENTE**, ni por la construcción a levantarse a expensas del mismo, ni por la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**, como tampoco por la no obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para el desarrollo del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO: Desembolsados los recursos al **BENEFICIARIO** por cumplimiento de las condiciones, la **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad por la disposición final que el **BENEFICIARIO** haga de los recursos una vez se le hayan entregado, ni por las desviaciones que sufra el presupuesto de obra por cambios súbitos en los precios de materiales y servicios por condiciones de mercado, o por errores técnico-constructivos durante la ejecución de la obra.

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

4.6. DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES

Además de otros establecidos en el presente **CONTRATO**, los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, bajo el presente **CONTRATO** tienen derecho a:

- 4.6.1. A que la **FIDUCIARIA** les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 4.6.2. A que sí se cumplen las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el presente **CONTRATO**, dichos recursos sean entregados al **BENEFICIARIO** en virtud de lo establecido en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**.
- 4.6.3. En caso que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del término de duración del presente **CONTRATO**, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** en el **FONDO** así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado **FONDO**.
- 4.6.4. Solicitar el desistimiento del negocio antes del cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO**, y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando

previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.

4.7. OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES

Además de otras establecidas en el presente **CONTRATO**, las siguientes son obligaciones de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**:

- 4.7.1. Diligenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la misma cuando sea del caso.
- 4.7.2. Realizar los aportes al **FONDO**, a los que se obligan bajo el respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN**, únicamente a dicho **FONDO**, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
- 4.7.3. Entregar las sumas de dinero de su vinculación única y exclusivamente a **ALIANZA**.
- 4.7.4. Obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **CONSTITUYENTE** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al **FONDO**.
- 4.7.5. Actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

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

SEXTA-DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que el CONSTITUYENTE ADHERENTE desista de adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula de este CONTRATO denominada DURACIÓN Y TERMINACIÓN, la FIDUCIARIA, en virtud de cada uno de los ACUERDOS DE ADHESIÓN que suscriban los CONSTITUYENTES ADHERENTES, descontará de la suma entregada por el CONSTITUYENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, una suma equivalente al 20% de los recursos entregados por el CONSTITUYENTE ADHERENTE, por concepto de ejercicio del derecho de desistimiento. Dicha suma será entregada por la FIDUCIARIA al CONSTITUYENTE, dentro de



los diez (10) días siguientes a la fecha en que el CONSTITUYENTE le notifique dicha circunstancia a la FIDUCIARIA.

SÉPTIMA-COSTOS, GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

6.1. COSTOS Y GASTOS

Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente **CONTRATO** y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo del **CONSTITUYENTE**.

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

- i. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente **CONTRATO**, y otros tales como el Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
- ii. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del **CONTRATO**, cuando las circunstancias así lo exijan.
- iii. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **ENCARGO** por solicitud del **CONSTITUYENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- iv. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente **CONTRATO**, los cuales serán definidos previamente entre el **CONSTITUYENTE** y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- v. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
- vi. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del **CONTRATO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente **CONTRATO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por el **CONSTITUYENTE**, quien ante la insuficiencia de recursos se obliga a entregarlos a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud que se haga al respecto. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **CONSTITUYENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: En razón a que el presente **CONTRATO** contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de **ALIANZA** y a cargo del **CONSTITUYENTE**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso especialmente respecto de las comisiones fiduciarias, los costos y

gastos indicados en esta cláusula, así como por todas las sumas de dinero que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este **CONTRATO**. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el **CONSTITUYENTE**, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del encargo fiduciario. Para todos los efectos, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente **CONTRATO**, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

6.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

- 6.2.1. Una suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$2.000.000) por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este **CONTRATO**.
- 6.2.2. Una comisión de administración desde el momento de la constitución del encargo y hasta la fecha de su liquidación, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
- 6.2.3. En los siguientes eventos, **ALIANZA** tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - 6.2.3.1. Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500) por cada tarjeta adicional a las unidades del **PROYECTO**.
 - 6.2.3.2. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de **CONSTITUYENTE**, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de **CONSTITUYENTE**.
 - 6.2.3.3. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente **CONTRATO**.
 - 6.2.3.4. Por la asistencia del representante legal de **ALIANZA** a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el **ENCARGO**, se causará a favor de **ALIANZA** una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia ésta se suspenda o aplase, se causará la comisión a favor de **ALIANZA** todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de **ALIANZA**.
 - 6.2.3.5. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual **ALIANZA** cede su posición contractual de **FIDUCIARIA**, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la **FIDUCIARIA** equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la **FIDUCIARIA** continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario
 - 6.2.3.6. Cualquier gestión adicional no establecida en este **CONTRATO**, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de **ALIANZA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.



6.2.3.7. Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del **CONSTITUYENTE**.

PARAGRAFO SEGUNDO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de **CONSTITUYENTES**. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la **FIDUCIARIA** y exista pluralidad de **CONSTITUYENTES**, la **FIDUCIARIA** podrá exigir el mismo a cualquiera de los **CONSTITUYENTES**. El pago que efectúe cualquiera de los **CONSTITUYENTES** de esta manera será, a discreción del **CONSTITUYENTE** que realizó el pago, registrado como un pasivo en el **ENCARGO FIDUCIARIO** a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del **ENCARGO** en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el **ENCARGO FIDUCIARIO**. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE**, al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO TERCERO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente **CONTRATO**, incluida la comisión fiduciaria, el **CONSTITUYENTE** se obliga a firmar en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que el **CONSTITUYENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

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

PARAGRAFO QUINTO: Por los recursos administrados a través del **FONDO**, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

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

OCTAVA- DURACIÓN Y TERMINACIÓN

7.1. DURACIÓN

El presente **CONTRATO** tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, teniendo en cuenta los términos establecidos a continuación, para cumplir las **CONDICIONES DE GIRO**.

Para tales efectos, se establece que el término que tiene el CONSTITUYENTE para cumplir las CONDICIONES DE GIRO para el PROYECTO es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de firma del presente CONTRATO, CONTRATO que se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial si el CONSTITUYENTE hubiere pagado oportunamente las comisiones fiduciarias causadas al vencimiento del periodo inicial del presente CONTRATO y si ninguna de las PARTES manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial.

7.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

- 7.2.1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.
- 7.2.2. Cuando la **FIDUCIARIA** haya hecho entrega total de los recursos administrados al **BENEFICIARIO** del presente **CONTRATO** y en los términos del mismo.
- 7.2.3. Por mutuo acuerdo de las **PARTES**, si en la ejecución del presente encargo se presentaren circunstancias que impidan el cabal cumplimiento del mismo, las **PARTES** de común acuerdo en cualquier tiempo y sin que ello implique incumplimiento que comprometa su responsabilidad o indemnización alguna, podrán darlo por terminado, evento en el cual la **FIDUCIARIA** deberá poner a disposición de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** las sumas recibidas por concepto de las cuotas de separación y los rendimientos generados por la inversión de las mismas hasta ese momento, una vez efectuada la deducción correspondiente a la comisión fiduciaria.
- 7.2.4. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- 7.2.5. Podrá darse por terminado este **CONTRATO** en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
 - 7.2.5.1. Por incumplimiento del **CONSTITUYENTE** a la obligación de actualizar la información contenida en la cláusula de actualización de información contemplada en el presente **CONTRATO**.
 - 7.2.5.2. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - 7.2.5.3. Por encontrarse quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE** incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006, así como todas aquellas adicionales a las que tenga acceso la **FIDUCIARIA**, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), listas de control de riesgo LAFT, o información de prensa u otros medios a partir de los cuales se



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

Para todos los efectos, el **CONSTITUYENTE** 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 TRANSUNIÓN S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el **CONSTITUYENTE**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TRANSUNIÓN S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo 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.

DÉCIMA SEGUNDA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

EL **CONSTITUYENTE**, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican, se obliga a actualizar la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente **CONTRATO** al **CONSTITUYENTE**, al **BENEFICIARIO**, a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente **CONTRATO**, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

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



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

- C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo se vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.
- D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

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

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

DÉCIMA TERCERA- VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

DÉCIMA CUARTA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera una modificación que implique un aumento o disminución de más del diez por ciento (10%) de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los CONSTITUYENTES



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



Alianza
Fiduciaria

EL CONSTITUYENTE tiene la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción y venta del **PROYECTO**, que la **FIDUCIARIA** actúa única y exclusivamente como administradora del **FONDO** y de los recursos de este encargo fiduciario de manera que les resulte claro e inequívoco que ésta es la única participación que tiene la **FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en el Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera en lo atinente a las normas de publicidad.

VIGÉSIMA - INTEGRIDAD

El presente **CONTRATO** sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las **PARTES** verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y específicamente la propuesta presentada por la **FIDUCIARIA** y su aceptación por parte del **CONSTITUYENTE**, y por tanto las **PARTES** declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

VIGÉSIMA PRIMERA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

Aunque el texto del presente **CONTRATO** fue proyectado, elaborado y autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el **CONSTITUYENTE** tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de la cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

VIGÉSIMA SEGUNDA - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En caso de que surjan diferencias entre las **PARTES** por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las **PARTES** dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado el plazo anterior, las diferencias serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.

VIGÉSIMA TERCERA- MANEJO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, la **FIDUCIARIA** cumplirá con la política para el Tratamiento de los Datos Personales del **CONSTITUYENTE** y de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**. En tal sentido, los datos personales y/o la información que de conformidad con la normas en cita deba contar con protección especial, será tratada de acuerdo con la política para el tratamiento de datos, con lo dispuesto por la Ley y por la Constitución Política de Colombia. El **CONSTITUYENTE**, con la suscripción de este Contrato, autoriza a la **FIDUCIARIA** a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente **CONTRATO**, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este **CONTRATO**. Las políticas de tratamiento y manejo de datos se encuentran publicada en la página web de la **FIDUCIARIA** www.alianza.com.co.

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del **CONTRATO** por parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante **FIDUCIARIA** para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma.

VIGÉSIMA CUARTA- FATCA - CRS

Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el **CONSTITUYENTE** y el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al **CONSTITUYENTE, EL CONSTITUYENTE ADHERENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU, una persona natural residente de los EE.UU o una persona obligada a tributar en EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU).

En el evento que el **CONSTITUYENTE** o **EL CONSTITUYENTE ADHERENTE** sea una "**Persona de EEUU**", deberá informar el TIN (Taxpayer Identification Number) o SSN (Social Security Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 según corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

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

En el evento que el **CONSTITUYENTE** o **EL CONSTITUYENTE ADHERENTE** estén obligados a tributar en una jurisdicción diferente a EE.UU y Colombia, deberá informar dicha jurisdicción, el TIN (Taxpayer Identification Number) o su equivalente. En concordancia con lo anterior, la información solicitada deberá reposar en los respectivos formatos de vinculación.

En su condición de FFI, la **FIDUCIARIA** tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel, el Estándar requiere que las FFI lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de Conocimiento del Cliente, por ejemplo, Número de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



Alianza
Fiduciaria

transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local (Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN), la cual reenviará al IRS, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacciones.

La **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente al **CONSTITUYENTE** y al **CONSTITUYENTE ADHERENTE** la actualización de los datos aquí indicados y el **CONSTITUYENTE** o **CONSTITUYENTE ADHERENTE** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

El presente contrato quedará perfeccionado una vez suscrito por las partes y para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá, dos (2) ejemplares de igual contenido, a los Dieciséis (16) días del mes de Marzo del año Dos mil veintiuno (2021).

CONSTITUYENTE

JUAN JOSÉ PUJANA MENA
Representante Legal
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

Juan Carlos Castilla

Firmado digitalmente por Juan Carlos Castilla
Fecha: 2021.03.16 14:37:13 -05'00'

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.





t: (571) 644 7700

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

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Entre los suscritos a saber:

JUAN JOSÉ PUJANA MENA, mayor de edad, identificado con cédula de extranjería número 1.039.753, quien, en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación legal de **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública número mil trescientos cuarenta y cuatro (1344) del veintisiete de junio de dos mil cinco (2005) otorgada en la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, identificada con NIT. 900.065.118-4, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominando **CONSTITUYENTE**,

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

En nuestra condición de **PARTES**, hemos manifestado que celebramos el presente **OTROSI No. 1** al contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previa mención de las siguientes:

CONSIDERACIONES



**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PRIMERA: Que por medio de documento privado de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil veintiuno (2021), se suscribió entre la sociedad PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S., en calidad de CONSTITUYENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para el desarrollo del proyecto denominado FUSIÓN 39 B, en adelante el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

SEGUNDA: El CONTRATO fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del veintiuno (21) de enero del año dos mil veinte (2.020).

TERCERA: Que conforme lo establecido en la cláusula DÉCIMA CUARTA del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, correspondiente a MODIFICACIONES, el mismo sólo podrá ser modificado por quienes ostenten la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA. No obstante, si dicha modificación implica un aumento o disminución del diez por ciento (10%) de las unidades inmobiliarias del del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, la descripción del proyecto o la parte CONSTITUYENTE, se requerirá aprobación escrita de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.

CUARTA: Que, en virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que la modificación solicitada implica reforma a las CONDICIONES DE GIRO, la misma requerirá la aprobación previa de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, esto es, los interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, vinculados al mismo a la fecha de suscripción del presente Otrosí. Derivado de lo anterior, los CONSTITUYENTES, se obligan a suscribir con dichos terceros, un Otrosí en el cual manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí.



**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

QUINTA: Que es voluntad de las PARTES modificar parcialmente el CONTRATO, respecto de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Previa mención de las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, en los términos que se indican a continuación, razón por la cual se suscribe el presente Otrósí que se ha de regular por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Mediante la suscripción del presente Otrósí, LAS PARTES, acuerdan modificar la CONSIDERACIÓN PRIMERA, en lo correspondiente a las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO, por lo cual dicha consideración, se entenderá en adelante de la siguiente manera:

"CONSIDERACIONES

PRIMERO: Que el **CONSTITUYENTE** está interesado en desarrollar un proyecto inmobiliario que se denominará **FUSIÓN 93B**, sobre dos lotes de terreno ubicados en la Calle 93B 17-62 y Carrera 18 93B-32 de la ciudad de Bogotá, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-943022 y 50C-308351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el primero actualmente de propiedad de **MARÍA JOSÉ GUARÍN DUQUE, GUILLERMO ALBERTO GUARÍN DUQUE, JOSÉ FERNANDO GUARÍN DUQUE, JUAN SEBASTIÁN GUARÍN COLMENARES** y **MARÍA JOSEFA DUQUE DE GUARÍN**, y el segundo de propiedad actualmente de **LIGIA MEJÍA DE SILVA**, conforme los Certificados de Tradición y Libertad que se adjuntan al presente contrato (Anexo No. 3), dicho desarrollo inmobiliario estará compuesto por un conjunto de doscientas (200) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social tipo apartaestudios y cuatro





Alianza
Fiduciaria

t. (571) 644 7700

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

OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

(4) unidades inmobiliarias de viviendas de interés social tipo apartamentos penthouse, distribuidos en dos etapas: la Primera Etapa en una torre de nueve (9) pisos con ciento veinte (120) apartaestudios y la Segunda Etapa en una torre de siete (7) pisos con ochenta (80) apartaestudios y cuatro (4) apartamentos penthouse, contará con treinta y seis (36) parqueaderos comunales y treinta dos (32) parqueaderos privados (en adelante, **EL PROYECTO**), cuya fase de preventas la llevará a cabo el **CONSTITUYENTE** bajo su única y exclusiva responsabilidad, a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye".

SEGUNDA: Las PARTES, acuerdan modificar parcialmente la cláusula TERCERA- OBJETO DEL CONTRATO, de la siguiente manera:

"TERCERA_ OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto:

(...)

3.4. La entrega al **BENEFICIARIO** de los recursos de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO** para el **PROYECTO**, en virtud de la información suministrada por el **CONTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**, de cada una de las etapas del **PROYECTO** así:

(...)

d. Que se hayan dado las condiciones financieras del **PROYECTO**, esto consiste en la recepción en la **FIDUCIARIA** de **ACUERDOS DE ADHESIÓN** que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las unidades privadas que conforman cada etapa, esto es





t: (571) 644 7700

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

OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

setenta y dos (72) unidades privadas para la Primera Etapa del Proyecto y cincuenta (50) unidades privadas para la Segunda Etapa del Proyecto, suscritos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en el **FONDO**, administrado por la **FIDUCIARIA**, en las cuales los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** designen al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** por cuenta del **CONSTITUYENTE** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento que éste último cumpla con las **CONDICIONES DE GIRO**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** las unidades inmobiliarias que el **CONSTITUYENTE** se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el **CONSTITUYENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

(...)

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA entregará al BENEFICIARIO los recursos que integren el encargo siempre y cuando (i) se hubieren cumplido las CONDICIONES DE GIRO para cada etapa del PROYECTO anteriormente mencionadas durante la vigencia del presente contrato, y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de los documentos referida en el literal (a) del numeral 3.4. de esta cláusula.

TERCERA: Las PARTES, acuerdan modificar parcialmente la cláusula OCTAVA – DURACIÓN Y TERMINACIÓN del CONTRATO, de la siguiente manera:



**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

"OCTAVA- DURACIÓN Y TERMINACIÓN"

7.1. DURACIÓN

El presente CONTRATO tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, teniendo en cuenta los términos establecidos a continuación, para cumplir las CONDICIONES DE GIRO para cada una de las ETAPAS del PROYECTO.

Para tales efectos, se establece que el término que tiene el CONSTITUYENTE para cumplir las CONDICIONES DE GIRO para cada etapa es de doce (12) meses, contados para la Primera Etapa a partir de la fecha de firma del presente CONTRATO y para la Segunda Etapa a partir del momento de la recepción de una comunicación del CONSTITUYENTE en la cual informe el inicio de la vigencia de la etapa, tiempo que se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial El CONTRATO se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial si el CONSTITUYENTE hubiere pagado oportunamente las comisiones fiduciarias causadas al vencimiento del periodo inicial del presente CONTRATO y si ninguna de las PARTES manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial".

CUARTA. Las estipulaciones del presente otrosí quedan sujetas a condición suspensiva consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan vinculado al PROYECTO, y que para el efecto hayan constituido encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza administrado por Alianza y hayan suscrito los respectivos Acuerdos De Adhesión, manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y





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

OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

condiciones del presente Orosí, y en consecuencia instruyan a la FIDUCIARIA para que los recursos por ellos entregados a dicho fondo de inversión colectiva, sean administrados bajo las estipulaciones de este Orosí.

QUINTA: PERMANENCIA. Las PARTES manifiestan que el resto del contenido del CONTRATO DE FIDUCIA y sus modificaciones continúan vigentes en todo aquello que no sea contrario a los aquí establecido.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento en dos (2) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes a los VEINTE (20) días del mes de agosto de dos mil veintiuno (2021).

EL CONSTITUYENTE,

JUAN JOSÉ PUJANA MENA
Representante Legal

PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S.

ALIANZA,

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

PRIMERA-DEFINICIONES. Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

Acuerdo para Uso de Firma Electrónica: Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica: *La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:*

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:

- 1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o*
- 2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.*

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

SEGUNDA-OBJETO. Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS. La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

PARÁGRAFO- A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA. El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

PÁRAGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular. Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email - tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

PARÁGRAFO 3. Responsabilidad. Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

PARÁGRAFO 1. - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

PARÁGRAFO 2. - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho, cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS. LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

SÉPTIMA-DEFINICIONES. Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del



mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA. El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

PRIMERA-DEFINICIONES. Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

Acuerdo para Uso de Firma Electrónica: Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica: *La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:*

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:

- 1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o*
- 2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.*

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

SEGUNDA-OBJETO. Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS. La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

PARÁGRAFO- A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA. El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

PÁRAGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular. Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email - tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

PARÁGRAFO 3. Responsabilidad. Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

PARÁGRAFO 1. - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

PARÁGRAFO 2. - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho, cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS. LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

SÉPTIMA-DEFINICIONES. Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA. El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

**OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Entre los suscritos a saber:

JUAN JOSÉ PUJANA MENA, mayor de edad, identificado con cédula de extranjería número 1.039.753, quien, en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación legal de **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública número mil trescientos cuarenta y cuatro (1344) del veintisiete de junio de dos mil cinco (2005) otorgada en la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, identificada con NIT. 900.065.118-4, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominando **CONSTITUYENTE**,

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

En nuestra condición de **PARTES**, hemos manifestado que celebramos el presente **OTROSI No. 2** al contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previa mención de las siguientes:

CONSIDERACIONES



OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PRIMERA: Que por medio de documento privado de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil veintiuno (2021), se suscribió entre la sociedad PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S., en calidad de CONSTITUYENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para el desarrollo del proyecto denominado FUSIÓN 39 B, en adelante el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

SEGUNDA: El CONTRATO fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del veintiuno (21) de enero del año dos mil veinte (2.020).

TERCERA: Que mediante otrosí No. 1 de fecha 20 de agosto de 2021, se modificó el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO en donde se cambió la descripción del PROYECTO y las CONDICIONES DE GIRO.

CUARTA: Que conforme lo establecido en la cláusula DÉCIMA CUARTA del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, correspondiente a MODIFICACIONES, el mismo sólo podrá ser modificado por quienes ostenten la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA. No obstante, si dicha modificación implica un aumento o disminución del diez por ciento (10%) de las unidades inmobiliarias del del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte CONSTITUYENTE, se requerirá aprobación escrita de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.

QUINTA: Que, en virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que la modificación solicitada implica reformar las CONDICIONES DE GIRO y la descripción del PROYECTO, la misma requerirá la aprobación previa de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, esto es, los



OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, vinculados al mismo a la fecha de suscripción del presente Orosí. Derivado de lo anterior, los CONSTITUYENTES, se obligan a suscribir con dichos terceros, un Orosí en el cual manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Orosí.

QUINTA: Que es voluntad de las PARTES modificar parcialmente el CONTRATO, respecto de la descripción del PROYECTO y de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Previa mención de las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, en los términos que se indican a continuación, razón por la cual se suscribe el presente Orosí que se ha de regular por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Mediante la suscripción del presente Orosí, LAS PARTES, acuerdan modificar la CONSIDERACIÓN PRIMERA, en lo correspondiente a las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO, por lo cual dicha consideración, se entenderá en adelante de la siguiente manera:

"CONSIDERACIONES

PRIMERO: Que el **CONSTITUYENTE** está interesado en desarrollar un proyecto inmobiliario que se denominará **FUSIÓN 93B**, sobre dos lotes de terreno ubicados en la Calle 93B 17-62 y Carrera 18 93B-32 de la ciudad de Bogotá, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-943022 y 50C-308351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el primero actualmente de propiedad de **MARÍA JOSÉ GUARÍN DUQUE, GUILLERMO ALBERTO**



OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

*GUARÍN DUQUE, JOSÉ FERNANDO GUARÍN DUQUE, JUAN SEBASTIÁN GUARÍN COLMENARES y MARÍA JOSEFA DUQUE DE GUARÍN, y el segundo de propiedad actualmente de LIGIA MEJÍA DE SILVA, conforme los Certificados de Tradición y Libertad que se adjuntan al presente contrato (Anexo No. 3), dicho desarrollo inmobiliario estará compuesto por un conjunto de doscientas dieciséis (216) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social tipo apartaestudios, y contará con treinta y nueve (39) parqueaderos, distribuidos en dos etapas. La Primera Etapa está compuesta por una torre de nueve (9) pisos con ciento veinte (120) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social tipo apartaestudios, la cual se desarrollará sobre el inmueble con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-943022 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y la Segunda Etapa ésta compuesta por una torre de siete (7) pisos con noventa y seis (96) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social tipo apartaestudios, la cual se desarrollará el inmueble con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-308351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (en adelante, **EL PROYECTO**), cuya fase de preventas la llevará a cabo el **CONSTITUYENTE** bajo su única y exclusiva responsabilidad, a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye".*

SEGUNDA: Las PARTES, acuerdan modificar parcialmente la cláusula TERCERA- OBJETO DEL CONTRATO, de la siguiente manera:

"TERCERA- OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto:

(...)

3.4. Aparte de las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en numeral 3.5 de esta cláusula, el **CONSTITUYENTE** deberá acreditar a la **FIDUCIARIA** para el





OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

*cumplimiento de la **CONDICIONES DE GIRO** de la Segunda Etapa del **PROYECTO**, la culminación del proceso de petición de herencia que versa actualmente sobre el inmueble con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-308351, para ello deberá quedar registrado en el Folio del inmueble que se cancelaron las anotaciones 16 y 18. Sin perjuicio de lo anterior, y en el evento en el **CONSTITUYENTE** no pueda cumplir con la condición antes establecida para el desarrollo de la Segunda Etapa, este se compromete con los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** de la Primera Etapa a garantizar la construcción y entrega de las áreas comunes y la dotación del **PROYECTO** pactadas.*

3.5 La entrega al **BENEFICIARIO** de los recursos de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO** para el **PROYECTO**, en virtud de la información suministrada por el **CONSTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**, de cada una de las etapas del **PROYECTO** así:

(...)

- a. Que se hayan dado las condiciones jurídicas del **PROYECTO**, esto es: i) Que el **CONSTITUYENTE** allegue a **ALIANZA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documento necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente (ii) La constitución del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** por parte del **CONSTITUYENTE** en el cual se encuentren transferidos con el lleno de las formalidades que la ley exige el (los) inmuebles(s) sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**. Para estos fines el **CONSTITUYENTE** allegará el folio de matrícula



OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

*inmobiliaria con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario de antelación a su entrega a **ALIANZA**, en el que conste la señalada transferencia.*

- d. *Que se hayan dado las condiciones financieras del **PROYECTO**, esto consiste en la recepción en la **FIDUCIARIA** de ACUERDOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las unidades privadas que conforman cada etapa, esto es setenta y dos (72) unidades privadas para la Primera Etapa del Proyecto y cincuenta y ocho (58) unidades privadas para la Segunda Etapa del Proyecto, suscritos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en el **FONDO**, administrado por la **FIDUCIARIA**, en las cuales los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** designen al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** por cuenta del **CONSTITUYENTE** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento que éste último cumpla con las **CONDICIONES DE GIRO**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** las unidades inmobiliarias que el **CONSTITUYENTE** se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el **CONSTITUYENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.*

(...)

- f. *Que se hayan establecido las fuentes de financiación del **PROYECTO**, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) El aporte de la totalidad de los recursos necesarios para*



**OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se aportarán de manera separada para cada etapa del proyecto en la medida en que se van acreditando las condiciones de giro de la respectiva etapa, conforme la factibilidad financiera para cada etapa remitida por parte del **CONSTITUYENTE**, al **BENEFICIARIO** a través del **FONDO DE APORTES FIDEICOMITENTE PARA FINANCIAR EL PROYECTO**, el cual será creado en el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

Estos son los montos que el **CONSTITUYENTE** deberá transferir al **FONDO DE APORTES FIDEICOMITENTE PARA FINANCIAR EL PROYECTO**:

ETAPA 1: MIL MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS (\$\$1.661.857,000) para el desarrollo de esta Etapa.

ETAPA 2: MIL MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRECIENTOS VEINTIDÓS MIL PESOS (\$1.452.322,000) para el desarrollo de esta Etapa.

Esta condición sólo se entenderá cumplida cuando la **FIDUCIARIA** emita una certificación en la que conste que en el **FONDO DE APORTES FIDEICOMITENTE PARA FINANCIAR EL PROYECTO** se encuentran los valores antes mencionados para el desarrollo de cada una de las Etapas.

Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido que primero se tendrán que usar los recursos del **FONDO DE APORTES FIDEICOMITENTE PARA FINANCIAR EL PROYECTO** antes de utilizar los recursos recaudados de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**

(...)"



**OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

TERCERA: Las estipulaciones del presente otrosí quedan sujetas a **CONDICIÓN SUSPENSIVA** consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan vinculado al proyecto y para el efecto hayan constituido encargos fiduciario en el Fondo Abierto Alianza administrado por Alianza y hayan suscritos los respectivos acuerdos de adhesión, manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí, haciendo mención expresa a las nuevas **CONDICIONES GIRO y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO** establecida en este documento, y en consecuencia, instruyan a la FIDUCIARIA para que los recursos por ellos entregados a dicho fondo de inversión colectiva, sean administrados bajo las estipulaciones de este Otrosí.

PERMANENCIA. Las PARTES manifiestan que el resto del contenido del **CONTRATO DE FIDUCIA** y sus modificaciones continúan vigentes en todo aquello que no sea contrario a los aquí establecido.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento en dos (2) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes a los 01 días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023).

EL CONSTITUYENTE, ALIANZA,

JUAN JOSÉ PUJANA MENA

Representante Legal

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal



Registro evidencia digital

Otrosi No 2 EF FUSION 93B

Creado por: Diana Katherine Torres Pedraza (diatorres@alianza.com.co)
Fecha creación: 01/March/2023 14:51:19
País: Colombia
Móvil - Fijo: 57 3212463886
Id Transacción: 9e9af99f-2d6b-4079-9a85-fdf0c4c7141e

Detalle de la evidencia digital

1. Diana Katherine Torres Pedraza (diatorres@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre Otrosi No 2 EF FUSION 93B. 01/March/2023 14:51:19
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN JOSÉ PUJANA MENA (info@proyectosdamasco.com) para su firma. 01/March/2023 14:51:19
3. Firmante JUAN JOSÉ PUJANA MENA (info@proyectosdamasco.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 01/March/2023 18:51:08
4. Firmante JUAN JOSÉ PUJANA MENA (info@proyectosdamasco.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 01/March/2023 18:51:24
5. Firmante JUAN JOSÉ PUJANA MENA (info@proyectosdamasco.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 01/March/2023 18:51:46 - Dirección IP: 186.85.76.247
6. Firmante JUAN JOSÉ PUJANA MENA (info@proyectosdamasco.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1483 (+573135606892). 01/March/2023 18:52:47

Registro evidencia digital

Otrosi No 2 EF FUSION 93B

Creado por: Diana Katherine Torres Pedraza (diatorres@alianza.com.co)
Fecha creación: 02/March/2023 09:38:06
País: Colombia
Móvil - Fijo: 57 3212463886
Id Transacción: a0344834-466e-44b0-ba74-abb96d497186

Detalle de la evidencia digital

1. Diana Katherine Torres Pedraza (diatorres@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre Otrosi No 2 EF FUSION 93B . 02/March/2023 09:38:06
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 02/March/2023 09:38:06
3. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/March/2023 11:19:08
4. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 02/March/2023 11:19:21 - Dirección IP: 186.169.239.215
5. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1256 (+573160514567). 02/March/2023 11:20:22

**OTROSI No. 3 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Entre los suscritos a saber:

JUAN JOSÉ PUJANA MENA, mayor de edad, identificado con cédula de extranjería número 1.039.753, quien, en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación legal de **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública número mil trescientos cuarenta y cuatro (1344) del veintisiete de junio de dos mil cinco (2005) otorgada en la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, identificada con NIT. 900.065.118-4, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominando **CONSTITUYENTE**,

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

En nuestra condición de **PARTES**, hemos manifestado que celebramos el presente **OTROSI No. 3** al contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previa mención de las siguientes:

CONSIDERACIONES





Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 7700

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

OTROSI No. 3 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PRIMERA: Que por medio de documento privado de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil veintiuno (2021), se suscribió entre la sociedad PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S., en calidad de CONSTITUYENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para el desarrollo del proyecto denominado FUSIÓN 39 B, en adelante el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

SEGUNDA: El CONTRATO fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del veintiuno (21) de enero del año dos mil veinte (2.020).

TERCERA: Que mediante otrosí No. 1 de fecha veinte (20) de agosto de dos mil veintiuno (2021) se modificó el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO respecto de la descripción del PROYECTO, las CONDICIONES DE GIRO y la duración del mismo.

CUARTO. Que mediante otrosí No. 2 de fecha primero (1) de marzo de dos mil veintitrés (2023) se modificó el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO respecto de la descripción del PROYECTO y las CONDICIONES DE GIRO.

QUINTO. Que es voluntad del CONSTITUYENTE ampliar el término de duración de la Primera Etapa del PROYECTO.

SEXTO. Que conforme lo establecido en la cláusula DÉCIMA CUARTA del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, correspondiente a MODIFICACIONES, el mismo sólo podrá ser modificado por quienes ostenten la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA. No obstante, si dicha modificación implica un aumento o disminución del diez por ciento (10%) de las unidades inmobiliarias del del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los





Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 7700

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

OTROSI No. 3 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. CONSTITUYENTES ADHERENTES, la descripción del proyecto o la parte CONSTITUYENTE, se requerirá aprobación escrita de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.

SÉPTIMA: Que, en virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que la modificación solicitada implica reforma a los derechos de los CONSTITUYENTE ADHERENTES, la misma requerirá la aprobación previa de los mencionados constituyentes vinculados al mismo a la fecha de suscripción del presente Otrosí. Derivado de lo anterior, el presente otrosí se encuentra sometida a condición suspensiva consistente en que el CONSTITUYENTE suscriba con dichos terceros, un Otrosí a los ACUERDOS DE ADHESIÓN en el cual manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las **PARTES** acuerdan modificar el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, en los términos que se indican a continuación, razón por la cual se suscribe el presente Otrosí que se ha de regular por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las PARTES, acuerdan modificar parcialmente la cláusula OCTAVA – DURACIÓN Y TERMINACIÓN del CONTRATO, de la siguiente manera:

"OCTAVA- DURACIÓN Y TERMINACIÓN

7.1. DURACIÓN

El presente CONTRATO tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, teniendo en cuenta los términos establecidos a continuación, para cumplir las CONDICIONES DE GIRO para cada una de las ETAPAS del PROYECTO.





Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 7700

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

OTROSI No. 3 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Para tales efectos, se establece que el término que tiene el CONSTITUYENTE para cumplir las CONDICIONES DE GIRO para cada etapa de doce (12) meses, contados para la Primera Etapa a partir de la fecha de firma del presente otrosí y para la Segunda Etapa a partir del momento de la recepción de una comunicación del CONSTITUYENTE en la cual informe el inicio de la vigencia de la etapa. El CONTRATO se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial si el CONSTITUYENTE hubiere pagado oportunamente las comisiones fiduciarias causadas al vencimiento del periodo inicial del presente CONTRATO y si ninguna de las PARTES manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial".

SEGUNDA. Las estipulaciones del presente otrosí quedan sujetas a condición suspensiva consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan vinculado al PROYECTO, y que para el efecto hayan constituido encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza administrado por Alianza y hayan suscrito los respectivos ACUERDOS DE ADHESIÓN, manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí, y en consecuencia instruyan a la FIDUCIARIA para que los recursos por ellos entregados a dicho fondo de inversión colectiva, sean administrados bajo las estipulaciones de este Otrosí.

TERCERA: PERMANENCIA. Las PARTES manifiestan que el resto del contenido del CONTRATO DE FIDUCIA y sus modificaciones continúan vigentes en todo aquello que no sea contrario a los aquí establecido.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento en





Alianza
Fiduciaria

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

**OTROSI No. 3 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ENTRE
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
dos (2) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes a
los veintiocho (28) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023).

EL CONSTITUYENTE,



JUAN JOSÉ PUJANA MENA

Representante Legal

PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES

DAMASCO S.A.S.

ALIANZA,

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.





t: (571) 644 7700

f: (571) 616 2711

Bogotá, Colombia



Alianza



Fecha

29/03/2023 12:17:13 p.m. (S) B5238459

Destinatario

PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO SAS

Bogotá D.C. 29 de marzo de 2023

Señor:

JUAN JOSE PUJANA MENA

Representante Legal

PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO SAS

~~Calle 93b # 17-62~~ Calle 93b # 18-72
BOGOTÁ BF 605

Referencia. E.F FUSION 93 -B5238324

Respetados señores:

De manera atenta remitimos copia de Otrosi No 3 al contrato de Fiducia, allegado con el radicado de la referencia, debidamente legalizado por Alianza Fiduciaria S.A.

Cordialmente,

Ana Milena

Franco Ortega

ANA MILENA FRANCO ORTEGA

Director de Gestión de Negocios Fiduciarios.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Firmado digitalmente
por Ana Milena Franco
Ortega
Fecha: 2023.03.29
10:25:26 -05'00'

CHICO BUSINESS
PARK

31 MAR 2023

CORRESPONDENCIA
RECIBIDO PARA SU ESTUDIO
NO IMPLICA ACEPTACION



t: (571) 644 7700

f: (571) 616 2711

Bogotá, Colombia



Alianza



Bogotá D.C. 29 de marzo de 2023

Fecha 29/03/2023 12:17:13 p.m. (S) B5238458
Destinatario PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO SAS

Señor:
JUAN JOSE PUJANA MENA
Representante Legal
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO SAS
Calle 93 b # 17-62
BOGOTÁ

Referencia. E.F FUSION 93 -B5238324

Respetados señores:

De manera atenta remitimos copia de Otrosi No 3 al contrato de Fiducia, allegado con el radicado de la referencia, debidamente legalizado por Alianza Fiduciaria S.A.

Cordialmente,

Ana Milena Franco Ortega
Firmado digitalmente por Ana Milena Franco Ortega
Fecha: 2023.03.29 10:25:36 -05'00'
ANA MILENA FRANCO ORTEGA
Director de Gestión de Negocios Fiduciarios.
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 77 00
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

FORMATO ENTREGA DE DOCUMENTOS SIN CARTA REMISORIA

Bogotá D.C Día 29 Mes 03 Año 2023

Señores
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Bogotá
Ciudad



Alianza



Fecha 29/03/2023 08:07:09 a.m. (E) B5238324
Destinatario ANA MILENA FRANCO ORTEGA
Remitente PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO

FIDEICOMISO: Fusion 39B

Por medio de la presente me permito anexar los siguientes documentos del proyecto en referencia:

1. Otrosi N° 3
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Atentamente

Proyectos y Construcciones Damasco S.A.S.
Empresa:

ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

PRIMERA-DEFINICIONES. Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

Acuerdo para Uso de Firma Electrónica: Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica: *La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:*

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:

- 1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o*
- 2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.*

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

SEGUNDA-OBJETO. Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS. La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

PARÁGRAFO- A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA. El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

PÁRAGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular. Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email - tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

PARÁGRAFO 3. Responsabilidad. Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

PARÁGRAFO 1. - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

PARÁGRAFO 2. - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho, cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS. LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

SÉPTIMA-DEFINICIONES. Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA. El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO SAS Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO INMOBILIARIO FUSION 93B				
0	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente - Constructor		
1.	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3		
		Dirección	Carrera 15 No. 82-99	Ciudad Bogotá
		Correo Electrónico		fschwitzer@alianza.com.co
2.	Fideicomitente Constructor	Proyectos y Construcciones Damasco S.A.S identificada con NIT.900.065.118-4		
		Dirección	Calle 93b 18-12 of 605	Ciudad Bogotá
		Correo Electrónico		info@proyectosdamasco.com
		Porcentaje de Participación		100%
3.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión".		
4.	Inmueble	Corresponde a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-943022 y 50C-308351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.		
		Sobre el inmueble con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-943022 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. se desarrollará la Etapa 1 del Proyecto		
		Sobre el inmueble con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-308351 se desarrollará de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se desarrollará la Etapa 2 del Proyecto.		
5.	Proyecto	Proyecto inmobiliario denominado Fusión 93B el cual se desarrollará sobre el Inmueble, el cual está conformado por un conjunto de doscientos dieciséis (216) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social tipo Aparta estudio. Contará con treinta y nueve (39) parqueaderos.		
		Los cuáles serán distribuidos y comercializados en etapas así		
		ETAPA 1: Torre de nueve pisos (9) con ciento veinte (120) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social tipo Aparta estudio.		
		ETAPA 2: Torres de siete (7) pisos con noventa y seis (96) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social.		
6.	Vigencia Fase Pre Constructivo	Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas hasta la obtención de las condiciones de desembolso de recursos allí dispuestas. Queda entendido que la fase de preventas del Proyecto está siendo llevada a cabo por parte del Fideicomitente – Constructor como Constituyente, a través del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.		
		ETAPA 1: El Fideicomitente – Constructor tiene doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato para acreditar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.		
		ETAPA 2: El Fideicomitente – Constructor tiene doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato para acreditar el		



		<p>cumplimiento de las Condiciones de Inicio. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.</p>
7.	Vigencia Fase Constructiva	<p>Para cada etapa del Proyecto es de (18) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio de cada etapa.</p>
8.	Cláusulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u> • <u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u> • <u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u> • <u>Numeral 17 - Cesión del Contrato.</u>
9.	Condiciones de Inicio	<p>El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio:</p> <p>Aparte de las Condiciones de Inicio establecidas en numerales siguientes, el Fideicomitente - Constructor deberá acreditar a la Fiduciaria para el cumplimiento de la Condiciones de Inicio de la Etapa 2 del Proyecto, la culminación del proceso de petición de herencia que versa actualmente sobre el inmueble con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-308351, para ello deberá quedar registrado en el Folio del inmueble que se cancelaron las anotaciones 16 y 18.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, y en el evento en el Fideicomitente - Constructor no pueda cumplir con la condición antes establecida para el desarrollo de la Segunda Etapa, este se compromete con los Adquirente(s) vinculado a la Etapa 1 a garantizar la construcción y entrega de las áreas comunes y la dotación del Proyecto pactadas.</p> <p>1. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige, en el que constará la transferencia real y efectiva del (los) Inmueble(s) con el lleno de los requisitos legales. Lo cual constará mediante la transferencia real y efectiva con el lleno de los requisitos legales al Fideicomiso Inmobiliario de (los) Inmueble(s).</p> <p>Adicionalmente el Fideicomitente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) en caso de que el estudio de títulos entregado para el aporte del inmueble al Contrato de Fiducia o al Fideicomiso Lote, según corresponda, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garantizan crédito Fideicomitente - Constructor, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente</p>





	<p>con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).</p> <p>2. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos:</p> <p>2.1. Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Constructor.</p> <p>2.2. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>2.3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente - Constructor y certificada por el Interventor.</p> <p>2.4. La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por Fideicomitente</p> <p>2.5. Constructor y que ampare todos los riesgos de que trata el numeral 5.5.1.9. Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique.</p> <p>3. Condiciones Financieras</p> <p>3.1. Certificación de Alianza como administradora del Encargo Fiduciario De Preventas en la que conste lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Relación y cumplimiento por parte del Fideicomitente – Constructor en su calidad de Constituyente de las Condiciones de Giro previstas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.• El valor total de los recursos recibidos en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas, y el valor que será entregado al Fideicomiso, una vez cumplidas las condiciones para dicha entrega conforme al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.• Relación que contenga un listado con las personas vinculadas al Proyecto en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas, con su identificación, información de contacto y de las unidades inmobiliarias del Proyecto respecto de las cuales se encuentran vinculadas cada una de dichas personas.
--	--



	<ul style="list-style-type: none">• Relación de cartera de las personas vinculadas al Proyecto al Encargo Fiduciario de Preventas en donde se indiquen los montos y las fechas de los pagos realizados de cada uno de dichas personas, en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas y que serán transferidos al Fideicomiso.• Que los recursos administrados en el Encargo Fiduciario de Preventas han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.• La suscripción del Contrato de Adhesión por parte de los terceros vinculados al Proyecto, a través de la cual manifiesten que los recursos que ellos entregaron serán administrados conforme se establece en el presente Contrato, cuyo texto manifiesten conocer en su integridad <p>Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Inicio, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Inicio.</p> <p>3.2. La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas del Proyecto, suscritos por las respectivas, partes y con todos los documentos soporte de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el Fideicomitente Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.</p> <p>4. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) El aporte de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del Proyecto por parte del Fideicomitente - Constructor al Fondo de Aportes Fideicomitente para Financiar el Proyecto.</p> <p>El Fideicomitente Constructor deberá aportar para cada una de las Etapas del Proyecto los siguientes montos, los cuales conformarán el Fondo de Aportes Fideicomitente para Financiar el Proyecto.</p> <p>ETAPA 1: MIL MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS (\$1.661.857,000) para el desarrollo de esta Etapa.</p> <p>ETAPA 2: MIL MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRECIENTOS VEINTIDÓS MIL PESOS (\$1.452.322,000) para el desarrollo de esta Etapa.</p> <p>Esta condición sólo se entenderá cumplida cuando la Fiduciaria emita una certificación en la que conste que en el Fondo de Aportes</p>
--	--



	<p>Fideicomitente para Financiar el Proyecto se encuentran valores antes mencionados para el desarrollo de cada una de las Etapas.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido que primero se tendrán que usar los recursos del Fondo de Aportes Fideicomitente para Financiar el Proyecto antes de utilizar los recursos recaudados de los Adquirente(s)</p> <p>5. El Fideicomitente-Constructor deberá acreditar mediante una certificación realizada por un perito independiente y/o el Interventor que ha invertido las siguientes sumas en la adquisición del inmueble y avances de obra de cada Etapa:</p> <p>ETAPA 1: La suma de TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES SEICIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS (\$3.756.673)</p> <p>ETAPA2: La suma de CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SEICIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS (\$ 4.276.673)</p> <p>Esta certificación debe establecer de dichas sumas cuanto fue empleado para la adquisición de cada inmueble y el avance de obra de cada Etapa.</p> <p>Queda entendido que esta certificación se tendrá que actualizar si la factibilidad financiera se ve modificada para el cumplimiento de Condiciones de Inicio.</p> <p>La certificación deberá venir acompañada de informes gráficos y fotográficos en donde se demuestre las inversiones realizadas en los avances de obra.</p> <p>6. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p>7. Otras:</p> <p>7.1. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p> <p>7.2. Que el Fideicomitente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.</p>
--	--



		7.3. La designación del Interventor del Proyecto.
10.	Título Jurídico	Beneficio de Área _____ Compra Venta <u> X </u>
11.	El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor	si <u> X </u> no _____
12.	Administrador de Cuenta	Nombre: Juan José Pujana Mena
		C E. 1039753
		Tel. 313 5606892
		Correo: info@proyectosdamasco.com

Antecedentes

Primera: Que sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-308351 versa un proceso petición de herencia, y existe una hipoteca abierta registrada en favor del Banco de Bogotá S.A; por lo que, el Fideicomitente-Constructor se compromete a cancelar la hipoteca y acreditar la culminación del proceso de petición de herencia; lo que deberá verse reflejado en el Folio del Inmueble y en el Estudio de Títulos que allegue a la Fiduciaria conforme lo establecido en las Condiciones de Inicio.

Segunda: Que para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el presente Fideicomiso Inmobiliario y el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, a través de los cuales se interactúa de la siguiente manera:

- A.** Fideicomiso Inmobiliario. Corresponde al presente patrimonio autónomo constituido mediante el presente contrato, mediante el cual el Fideicomitente -Constructor llevará a cabo el desarrollo del Proyecto, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad.
- B.** Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado mediante documento privado de fecha 16 de marzo de 2021, entre el Fideicomitente -Constructor en calidad de Constituyente y Alianza Fiduciaria S.A, en donde se estableció que el Beneficiario Condicionado sería el Fideicomiso Inmobiliario que Fideicomitente -Constructor constituya; por lo que, los recursos que hubiesen entregado los Constituyentes Adherentes que se vincularon al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas ingresarán al Fideicomiso Inmobiliario una vez se acredite por parte del Constituyente las Condiciones de Giro establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.

Conforme a lo anterior, las partes pactan las siguientes:

Cláusulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:



- 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
- 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
- 1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Inicio.
- 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Inicio por parte de Alianza.
- 1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
- 1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
- 1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

Tiene como finalidad recibir la transferencia del Inmueble, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

Nota:

El Fideicomitente - Constructor manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Inicio.

-El Fideicomitente - Constructor es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Bienes fideicomitados.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los) Fideicomitentes; (ii) los Recursos y sus correspondientes rendimientos, estos últimos una vez se cumplan las respectivas Condiciones de Inicio; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente - Constructor en el(los) Inmueble(s). Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitados:
 - 2.1. En cuanto a recursos: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
 - 2.2. En cuanto al (los) Inmueble(s) cuando la titularidad jurídica del mismo conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Inmobiliario.



2.3. En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente - Constructor conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

3. **Rendimientos o utilidades** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo incrementarán los Recursos a ser entregados al Fideicomitente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Fideicomitente - Constructor.

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s).

Para Tener en Cuenta: En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Fideicomitente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Fideicomitente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. **Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.

- i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
- ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda
- iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslativo del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.
- iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.
- v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitado(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.
- vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Inicio, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.
- vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos de índole de responsabilidad





- civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.
- viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.
- ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
- x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación. (La parte de la constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto solo aplicará si vía otrosí se cambian la fuentes de financiamiento del Proyecto)
- xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.
- xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente - Constructor, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
- xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
- xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
- xv. Suministrar por intermedio del Interventor trimestralmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
- xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los)





- Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, según contrato de comodato precario que se suscribirá al momento de la transferencia del (los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario o Fideicomiso Lote, según corresponda. En desarrollo de lo anterior deberá:
 - a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
 - b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
 - c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s).
 - d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.
- xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.
- xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario
- xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Revisor Fiscal.
- xx. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxi. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- xxii. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
- xxiii. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxiv. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones. (La parte del Acreedor Financiero o hipotecario solo aplicará en evento en que mediante otrosí se ajusten las fuentes de financiamiento del Proyecto)
- xxv. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.





- xxvi. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
- xxvii. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
- xxviii. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
- xxix. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
- xxx. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.
- xxxi. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.
- xxxii. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.
- xxxiii. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- xxxiv. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato
- xxxv. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran 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 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
- xxxvi. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).
- xxxvii. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
- xxxviii. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- xxxix. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
 - xl. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
 - xli. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro



- oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.
- xlii. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.
 - xliii. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
 - xliv. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.
 - xlv. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Inicio.
 - xlvi. Informar por escrito a Alianza 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, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
 - xlvii. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
 - xlviii. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
 - xlix. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.
 - I. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
 - ii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
 - iii. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.
 - liii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
 - liv. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).





- iv. Informar al Interventor los accesos y procedimientos de pagos establecidos en el Contrato Fiduciario, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro en el Fideicomiso Inmobiliario.
- lvi. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del Interventor.
- lvii. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. Derechos Del Fideicomitente - Constructor.

- i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
- iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- iv. A la culminación de la Fase Constructiva, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos Y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario.
- v. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.3. Obligaciones De Alianza

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Inicio .
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
- v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando



- vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
- viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
- ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Inicio y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente - Constructor.
- x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- xiv. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
- xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
- xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.4. Derechos De Alianza

- i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- ii. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.



- iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
- iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.
- vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
- vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
- viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
- ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente - Constructor.

5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Constructor** Alianza entregará al Fideicomitente - Constructor los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Inicio para cada etapa del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto

6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Inicio dentro del término de duración de la Fase - Constructiva de cada etapa del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante la Fase Constructiva los rendimientos pertenecerán al Fideicomitente - Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de éstos previo aporte de los mismos por parte del Fideicomitente - Constructor, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza. Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente - Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Estos plazos serán contados



desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Fideicomitente - Constructor habrá lugar a el pago de la sanción pactada con el Adquirente en la cláusula Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia a cada una de las etapas del Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

La Fase – Preconstructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Inicio de cada etapa del Proyecto. La Fase –Constructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula. Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

Las prórrogas que se realicen posteriores a cada etapa podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

8. **Alcance de la Responsabilidad de Alianza** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación de este Contrato de Fiducia y en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, cambiaria, contable, técnica, financiera, etc. respecto al Proyecto.

En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir será de responsabilidad directa del Fideicomitente - Constructor y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

9. **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Fideicomitente - Constructor, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos De Adhesión, asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada "acuerdo por desistimiento - incumplimiento" pactada en los Contratos De Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Fideicomitente - Constructor y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

En caso de que el desistimiento sea expreso y unilateral sea solicitado por el Fideicomitente - Constructor, se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s).



Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Fideicomitente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción cuando aplique y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
- 10.1. Mensualmente desde la fecha de firma de este Contrato se causará una comisión equivalente a un (1) salarios mínimo legal mensual vigente más IVA durante 4 meses. O esta comisión se cobrará hasta cuando el Fideicomitente-Constructor acredite el cumplimiento de las Condiciones de Inicio.
 - 10.2. **Durante la Fase Constructiva de la primera Etapa:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Inicio de la primera etapa se cobrará una comisión mensual correspondiente a TRES MILLONES TRECIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$3.306.666,00). Esta comisión se cobrará durante 18 meses. Esta comisión se cobrará durante 18 meses. Esta comisión cubre hasta 50 pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de DOCE MIL PESOS M/cte (\$12.000,00) si se hace vía ACH o si se hace mediante cheque
 - 10.3. **Durante la Fase Constructiva de la segunda Etapa:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Inicio de la primera etapa se cobrará una comisión mensual correspondiente a DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/cte. (\$2.884.266,00). Esta comisión se cobrará durante 18 meses. Esta comisión cubre hasta 50 pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de DOCE MIL PESOS M/cte (\$12.000,00) si se hace vía ACH o si se hace mediante cheque
 - 10.4. **Durante la Fase de Liquidación:** Pasados dos meses desde que se hubiese efectuado el último cobro de la comisión de la Fase Constructiva de la segunda Etapa se causará una comisión mensual de un (1) salario mínimo legal mensual vigente hasta que se liquide el Fideicomiso Inmobiliario
 - 10.5. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento del mismo.
 - 10.6. Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500,00) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).
 - 10.7. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten el (los) Adquirente(s) esta comisión estará a cargo del (los) Adquirente(s) que solicite su registro como tal en el Fideicomiso Inmobiliario.
 - 10.8. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por cada otrosí a los Contratos De Adhesión que deba suscribir Alianza, esta comisión estará a cargo de cada Adquirente.
 - 10.9. Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba Alianza, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a medio (1/2) Salario Mínimo Legal Mensual vigente.
 - 10.10. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la fiduciaria equivalente a cinco (5) salarios mínimo-legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.



NOTA: Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato Fiduciario, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las Partes respecto de su remuneración

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor.

El Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico info@proyectosdamasco.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.
13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.



En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto. (Esto solo aplicará en el evento en que mediante otrosí al Contrato de Fiducia se ajusten la fuentes de financiamiento del Proyecto)

En el evento en que el Fideicomitente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los Adquirentes, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

La cesión de las calidades de Fideicomitente - Constructor, deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s).

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el Fideicomitente - Constructor 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 Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en



Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

19. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

- 19.1. Implique cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.
- 19.2. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto serán notificadas del (los) Adquirente(s), siempre y cuando dicha modificación no supere el 10% de la descripción del Proyecto y no se presenten cambios al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto. Las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

NOTA: Las modificaciones al presente Contrato de Fiducia que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del Acreedor Financiero, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito. (Esto solo aplicará en el evento en que mediante otrosí al Contrato de Fiducia se ajusten la fuentes de financiamiento del Proyecto)

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 640 de 2001 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.

22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente - Constructor, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte del Fideicomitente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.



23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor declara:

- a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario o en el Fideicomiso Lote realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
- b. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- c. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.
- d. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- e. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
- f. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- g. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
- h. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente - Constructor hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de



BOGOTÁ
COLOMBIA

- prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
- i. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
 - j. El Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
 - k. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.
 - l. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
 - m. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Inicio, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
 - n. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá, Bogotá Página Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/>. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
 - o. El Fideicomitente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicioneen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
 - p. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.





- q. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
 - r. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.
 - s. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
 - t. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
24. **Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post-Constructiva.
25. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Las solicitudes de giro deberán contar previo visto bueno del Interventor. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para éstos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:
- 25.1. Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
 - 25.2. Suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
 - 25.3. Ejecutará el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.
- Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:
- a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
 - b. Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
 - c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados.



Sí no hay recursos para realizar los pagos ordenados, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado al Fideicomitente - Constructor.

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

No se recibirán órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

Los giros serán realizados por cuenta del Fideicomitente - Constructor, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

26. **Beneficiarios.** Los Beneficiarios en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre Fideicomiso Inmobiliario.

Durante la Fase Constructiva y Pos-Constructiva, serán Beneficiarios el (los) Adquirente(s) y su beneficio corresponde al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) se encuentra(n) indicado(s) en cada Contrato de Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo será Beneficiario el Fideicomitente - Constructor al momento de liquidar la Fase Constructiva y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse la Fase Constructiva.

27. **Instrucciones.** En desarrollo del presente contrato Alianza seguirá las siguientes instrucciones:

- 27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen. (La parte de la constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto solo aplicará si vía otrosí se cambian la fuentes de financiamiento del Proyecto)
- 27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del



Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos. (Esto solo aplicará si vía otrosí se cambian la fuentes de financiamiento del Proyecto). Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Inicio los pagos que instruya el Fideicomitente – Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuarán de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:

- a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
 - b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.
- 27.3. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente – Constructor, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitados.
- 27.4. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquiriente(s).
- 27.5. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Inicio, sin que el respectivo Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.
- 27.6. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.

Excedentes, Rentas o Utilidades: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva de cada etapa del Proyecto, serán para el Fideicomitente – Constructor, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).

28. **Interventoría:** El Proyecto tendrá un Interventor de carácter técnico y administrativo designado por el Fideicomitente – Constructor que cumpla con las condiciones mínimas



establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El interventor será independiente del Fideicomitente – Constructor, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales del Fideicomitente – Constructor, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés, todo lo cual será certificado por el Interventor ante Alianza bajo la gravedad de juramento. La designación de dicho Interventor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones De Inicio. Alianza se reserva la facultad de objetar al Interventor por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

29. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

- a. Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
- b. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Fideicomitente – Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios.

El Contrato se suscribe de manera digital a los 19 días del mes abril de dos mil vientes (2.023).

La Fiduciaria

JUAN CARLOS CASTILLA
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Fideicomitente – Constructor



JUAN JOSE PUJANA MENA
Representante Legal
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S



HOJA DE FIRMANTES

NOMBRE / EMAIL	TEL / FECHA	OTP	AUDIO / HASH
Juan Jose Pujana Mena info@proyectosdamasco.com	+57 3135606892 20-April-2023 17:28:04	5151	ee1f5b12-4293-4ad6-9af5-435fbcc3bd09.wav 9BE5F3EDA8128805196698E99D41A00DC1C53602
Juan Carlos Castilla jcastilla@alianza.com.co	+57 3160514567 20-April-2023 10:44:28	1976	37e3be8c-4a7b-473a-8210-dfc73c5eb6d1.wav 545D530F84858F1C3BEC14AE6129F48FBD6F1476



ESCANEAR EL CÓDIGO QR
PARA VERIFICAR LA FIRMA
ELECTRÓNICA

Registro evidencia digital

Contrato Fusion 93

Creado por: María Helena García Arenas (mhgarcia@alianza.com.co)
Fecha creación: 20/April/2023 09:27:49
País: Colombia
Móvil - Fijo: 57 3222255223
Id Transacción: a511a718-f57e-4aa8-a895-b8497b6f0ea9

Detalle de la evidencia digital

1. María Helena García Arenas (mhgarcia@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre Contrato Fusion 93. 20/April/2023 09:27:49
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a Juan Jose Pujana Mena (info@proyectosdamasco.com) para su firma. 20/April/2023 09:27:49
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a Juan Carlos Castilla (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 20/April/2023 09:27:51
4. Firmante Juan Carlos Castilla (jcastilla@alianza.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 20/April/2023 10:43:12
5. Firmante Juan Carlos Castilla (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 20/April/2023 10:43:55 - Dirección IP: 190.242.36.50
6. Firmante Juan Carlos Castilla (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1976 (+573160514567). 20/April/2023 10:44:29
7. Firmante Juan Jose Pujana Mena (info@proyectosdamasco.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 20/April/2023 17:25:55
8. Firmante Juan Jose Pujana Mena (info@proyectosdamasco.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 20/April/2023 17:27:27 - Dirección IP: 186.85.76.247
9. Firmante Juan Jose Pujana Mena (info@proyectosdamasco.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 5151 (+573135606892). 20/April/2023 17:28:10



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

99

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: FUSION 93B
 ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 120
 DIRECCIÓN: CALLE 93B 17 62
 CONSTRUCTORA: PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 8/12/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

COMBINADA PLACA / PILOTES
Torre alta : 40% placa, 60% pilotes (a 49 mt.)

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Torre alta : 40% placa, 60% pilotes (a 49 mt.)

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Pantallas en concreto para ambos pisos (6000 PSI) - Placa maciza vigas descolgadas para placa de primer piso (4000 PSI)
Placa de transferencia para el segundo piso (4500 PSI)
PISO TIPO - Muros de cortante en concreto reforzado (tipo industrializado) (3500 a 4500 PSI)
PISO TIPO - Placas macizas de 10 cm. de espesor para los entrepisos y la cubierta. (3000 PSI) -
CUBIERTA - Placa maciza de cubierta de 10 cm. de espesor. (3000 PSI)

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo no estructural tipo cappuchino marca por definir de dimensiones típicas 0.12m x 0.06m x 0.245m, este se usa en zonas comunes privadas en sotano, primer nivel y terraza

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque de acuerdo a especificaciones técnicas # 4 - 5, este se ubica para cerramientos de culatas en paramento del edificio y para separar áreas comunes de áreas privadas

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

Division en vidrio en zonas comunes de primer nivel

2.5. PAÑETES

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

Muros estructurales con acabado en granimarmol

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachada en vidrio no insonorizado, vidrio crudo y templado en carpintería de aluminio color negro semimate.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Sobrepiso de nivelación sobre placa estructural, acabado en laminado, cerámica o porcelanato.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta transitable impermeabilizada con zonas cubiertas con lamina alveolar, zona de vegetación.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en acabado en concreto a la vista con baranda y pasamanos de seguridad; dimensiones de huella 1.25m x 0.28m - dimensiones de contrahuella, 1.25m x varia entre 0.17m y 0.18m

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento del edificio en vi

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanques bajo sotano de edificio, en concreto, se contara con tanque para suministro de agua potable y RCI

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ascensor con capacidad para 8 personas, de acuerdo con estudio de tráfico
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Se dejara tubería para que la copropiedad ubique las camaras
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Salón social con cocina abierta
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Gimnasio dotano con TRX
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	Ubicado en sotano - Parqueadero numero PD 13
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Parqueaderos son comunales
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ubicado en sotano en cuarto CT-04-PLANTA DE EMERGENCIA
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ubicado en sotano en cuarto CT-01-SUBESTACIÓN

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET SI NO

Características y materiales a utilizar:

Closet cocineta,

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Puerta de baño en carpintería de aluminio para

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta de acceso a apartaestudio en tablero de madera contrachapada con cerradura de seguridad.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Piso laminado

4.2.2. HALL'S

Pisos en laminado, cerámica o porcelanato

4.2.3. HABITACIONES

Piso laminado

4.2.4. COCINAS

Piso laminado

4.2.5. PATIOS

No tiene patio

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Acabado en pintura color blanco

4.3.2. HABITACIONES

Acabado en pintura color blanco

4.3.3. COCINAS

Acabado en pintura color blanco

4.3.4. PATIOS

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

Estufa de inducción

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

Mueble en tablero color por definir

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Meson en piedra, material por definir

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

Caldera en cubierta

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

Zona de lavandería comunal

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

Mueble de baño bajo lavamanos

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Enchape tipo cerámica.

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Enchape tipo cerámica.

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

División en vidrio con herrajes en aluminio o acero

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

División en espejo flotado

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. 5 - Bogotá D.C.

No. de Radicación:

5

102

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

11001-5-21-1170

Acto Administrativo No.

11001-5-22-1789

Fecha de Radicación:

PAGINA.

FECHA DE EXPEDICIÓN:

08-jun.-2022

FECHA DE EJECUTORIA:

06 SEP 2022

VIGENCIA:

06 SEP 2024

22-oct.-2021

1

CL 93 B 17 62 Actual / KR 18 93 B 32 Actual

La Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada.

RESUELVE:

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL PROPIEDAD HORIZONTAL, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 6 localizada en la dirección CL 93 B 17 62 Actual / KR 18 93 B 32 Actual - Chip:AAA00942WDM /AAA00942XAW, Matrícula Inmobiliaria:50C 308351 / 50C 943022 de la localidad de Chapinero-para una (1) edificación destinada a Vivienda Multifamiliar VIG con tres (3) unidades estructurales independientes desarrollada dos (2) sótanos (uno de ellos solo para tanque de agua) y dos (2) Torres, la Torre 1 de nueve (9) pisos y la Torre 2 de siete (7) pisos el primer piso de destinado a equipamiento comunal y estacionamientos. Cuenta con cincuenta (50) cupos de estacionamientos (38 para residentes y 12 para visitantes de los cuales 1 cumple condiciones para personas con movilidad reducida) y 19 cupos para bicicletas. Cuenta con 4 depósitos. Se aprueban los planos y cuadro de áreas que contienen la información para someter al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "FUSIÓN 93 B", de conformidad con la establecido en la Ley 675/2001, Titulares: En Calidad de Poseedor PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. NIT 900065118-4 Representante Legal JUAN JOSE FUJUA MEHA CC 1039753 Constructor Responsable: TOVAR NOVDA JAIME ARMANDO Con CC 79126145 Mat: 2570070377, Urbanización: , Manzana: 18 Lote(s): 3 Y 4 con los siguientes característicos básicos:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT - Decreto 190/2004	a. UPZ No.97 - Chico Lago	b. SECTOR NORMATIVO:2	c. USOS:II
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	CON CAMBIO DE PATRON
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa:No	b. Inundación:No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:
			LACUSTRE-200

2. ANTECEDENTES

Expediente Anterior	Acta Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: FUSIÓN 93 B						3.2 Estrato: 6	
3.3 USOS:							
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID	VISIT / PUBL.	Sec. Demanda:	A	
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	216	38	12	Bicicletas:	19	
Sistema: Loteo Individual	Total	216	38	12	Depósitos:	4	
					Motos:	0	

4. CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	LOTE:	USO	ÁREAS CONSTRUIDAS						
			Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzom.	TOTAL
SÓTANO(S):	1326	VIVIENDA	6.363,08	0,00	6.363,08	0,00	0,00	0,00	6.363,08
SEMISÓTANO:	1045,45	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	0	ORIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	794,8	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	4522,83	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	531,20	TOTAL INTERV	6.363,08	0,00	6.363,08	0,00	0,00	0,00	6.363,08
		GEST ANT	0	0	0	0	0	0	0
		ÁREA DISM/DEM	1034,41	0	1034,41	0	0	0	1034,41

VIVIENDA VIP

No. Unidades: 0

Área (m²): 0

Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto

5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRÍA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
		PÚBLICO		TIPOLOGÍA AISLADA		
		a. ANTEJARDIN		b. AISLAMIENTO METROS NIVEL		
a. No PISOS HABITABLES	6-8			LATERAL	6,00	A partir del 2do Piso
b. ALTURA MÁX EN METROS	23,85-27,75	5,00 MTS POR KR 18		LATERAL	4,01	A partir del 2do Piso
c. SÓTANOS	2	3,50 -5,00 MTS POR CL 93B				
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	b. CERRAMIENTO				
e. No. EDIFICIOS	1	Altura:NO APLICA mts-Longitud mts 0				
f. PISO NO HABITABLE	SI	c.VOLADIZO				
g. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	0,80 MTS POR KR 18		5.5 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
h. INDICE DE OCUPACIÓN.	0,59	0,80 MTS POR CL 93B		DESTINACIÓN. % Mts²		
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	2,99	n. DIMENSION DE RETRÓCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		ZONAS RECREATIVAS. 42,28 960,93		
		0,00		SERVICIOS COMUNALES 65,77 617,7		
				ESTAC. ADICIONALES NO APUCA 0		
5.4 ESTRUCTURAS						
TIPO DE CIMENTACIÓN.	Placa - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Combinado			
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo			
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No			
OTROS						

6. PRECISIONES

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

- El área y linderos del predio según títulos de propiedad. - La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fé, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. - El proyecto prevé dos (2) unidades de vivienda para personas con movilidad reducida en el segundo piso. - Cuenta con Oficio N° 2-2022-28819 emitido por SDP de fecha 28-03-22 sobre el ancho de vías. - Se aprueban 57,83 metros lineales de cerramiento en áreas de estacionamientos. - Reposan en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema mecánico para garantizar en el proyecto la accesibilidad a personas con discapacidad y del Sistema duplicador de automóviles; su implementación es obligación del constructor responsable. - Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL - Es obligación del titular de la licencia y del constructor responsable facilitar el acceso y el desplazamiento de personas con movilidad reducida en el proyecto, cumpliendo con las normas establecidas en los Decretos 1538 de 2005 y 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan. Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero José Mauricio Moreno con M.P. No. 25202-105927 CND cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017. Deberá realizar publicación en un diario de amplia circulación de la parte resolutoria del presente acto administrativo en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015

7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (14) / Planos Alineamiento (10) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (71) / Planos elementos no estructurales (2) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Memoria de Cálculo (2) / Anexos memoria de cálculo (2)

B. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVAMENOS, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.

Tipo	Fecha	Numero	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	01-jun.-2022	22320003110	12000000	312000	6363,08

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica	Firma Curadora
 Margarita Casanova Ruiz MP 25700-64323 CND	 Camila Castell Córdoba MP 25202090293 CND	 Luisa Fernanda Perez Montañut TP 100252-D1	 Arq. Adriana López Moncayo MP 25700-22882 CND

**9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS**

– Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y 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.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero 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 los actos de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso asiente 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.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. 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.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y /o la norma que lo modifique o complemente)

- La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.