



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada 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 2005 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

En perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y político que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2005.

RECIBIDA DISTINTO DEL HABITAT  
AL RESPONDER OTIM EL NIT  
1-2023-47695  
Fecha: 2023-12-01 10:16:34  
Aprobado: 165-1 FOLIO DE CUA + Folio: 1  
Número: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA  
ENAJENACION DE INMUEBLES  
Destino: SUBDIRECCION SEGUIMIENTO  
Tipo: COMUNICACION ENTRADA  
Objeto: D.O.M. REAL ESTATE S.A.S

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>DOM REAL ESTATE S.A.S - URBANUM S.A.S. - IC CONSTRUCTORA S.A.S.</b>		5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2016179 (DOM REAL ESTATE S.A.S)</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (DOM REAL ESTATE S.A.S) CARLOS ANDRES ARANGO SARMIENTO (URBANUM S.A.S.) RAFAEL ALVAREZ GORDILLO (IC CONSTRUCTORA S.A.S.)</b>		4. Identificación del representante legal <b>79.650.217 (DIEGO ORDOÑEZ) 19.403.441 (CARLOS ARANGO) 80.421.838 (RAFAEL ALVAREZ)</b>	
6. Dirección <b>Calle 78 No. 9-57 Of. 804 (DOM REAL ESTATE S.A.S) Calle 87 No. 7-52 Of. 1001 (URBANUM S.A.S.) Carrera 9 No. 73-24 (IC CONSTRUCTORA S.A.S.)</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>dordonez@dom-re.com</b>	
		8. Teléfono <b>601 7290954</b>	

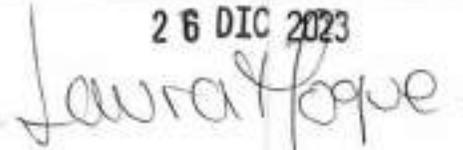
## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>WELL</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>12 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VP</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 101 No 45 A 90, CALLE 101 No 45 A 72 CALLE 101 No 45 A 2, CALLE 101 No 45 A 64 CALLE 101 No 45 A 54, CRA. 47 No 101 10</b>		13. Localidad - UPZ <b>Suba - UPZ 20 LA ALHAMBRA</b>	
14. Estrato <b>5</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>15</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria: Curaduría:		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria: Curaduría: <b>11001-1-22-3027 26-sept.-2022 1</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>1458</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>441,47</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>441,47</b>		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo: <b>0%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) <b>AAA0126JKSK, AAA0126JKRU, AAA0126JKPP AAA0126JKOE, AAA0126JKNN, AAA0126JKMS</b>		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) <b>50N-573872, 50N-158622, 50N-288592, 50N-140689, 50N-210628, 50N-1021664</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ .0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>31-dic.-2025</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escripción número: Fecha: Notaría:	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>		Escripción número: Fecha: Notaría:	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>		Escripción o Contrato número: Fecha: Notaría: <b>30-ago.-2021</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria: Contrato: Fecha: Vigencia: Prórroga: <b>ALIANZA FIDUCIARIA 11-ene.-2023 11/04/2026</b>	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. 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.		
2. 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.		
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentra gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lictes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.		
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.		
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.		
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.		
Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		
<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230259</b>		<b>FECHA</b> <b>01 DIC 2023</b>
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:		

26 DIC 2023

	<p style="text-align: right;">26 DIC 2023</p> 
<p style="text-align: center;">Nombre y firma del solicitante <small>Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado</small></p>	<p style="text-align: center;">Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos</p>
<p>Observaciones:</p>	

**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 218606 y Art. 2 Decreto Ley 281079).
- 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.

**INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO**

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:**

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:**

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**  
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

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

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

	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	<input checked="" type="checkbox"/>		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		<input checked="" type="checkbox"/>	
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Documentos debidamente firmados	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Documentos legibles:	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
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:

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Lauro Valentín Mogue      CC: Lauro Valentín Mogue  
 Fecha de verificación: 27-NOV-2023 / 01-12-2023      Firma del profesional: Lauro Valentín Mogue

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que poseo 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: \_\_\_\_\_  
 CC: \_\_\_\_\_



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

Certificado generado con el Pin No: 231107770384960110

Nro Matrícula: 50N-573872

Página 1 TURNO: 2023-583402

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:03 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-10-1960 RADICACIÓN: 80079728 CON: DOCUMENTO DE: 10-02-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0126JKSKCOD CATASTRAL ANT: )

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----  
**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GLOBO DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL N.18 DE LA MANZANA F, DE LA URBANIZACION SANTA MARGARITA, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 379,89 V2 Y QUE LINDA: ORIENTE: EN 27 METROS CON EL LOTE N. 17 DE LA MISMA MANZANA, POR EL NORTE: EN 9 METROS CON PARQUE PUBLICO, POR EL OCCIDENTE: EN 27 METROS CON LA TRANSVERSAL 30, POR EL SUR: EN 9,06 METROS CON LA CALLE 101 QUE ES SU FRENTE -----SEGUN ESCRITURA PUBLICA N. 141 DE 04/02/1981, NOTARIA 18 DE BOGOTA, EL AREA ES: 243 MTS2.-

**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 47 101 10 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 101 29-50

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-05-1965 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 1764 del 06-04-1965 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CURREA AYA Y URIBE HOLGUIN LTDA.

A: PAREDES GOMEZ ALBERTO

CC# 6432

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-02-1981 Radicación: 1981-15411**

Doc: ESCRITURA 141 del 04-02-1981 NOTARIA 18A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PAREDES GOMEZ ALBERTO

CC# 6432



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

Certificado generado con el Pin No: 231107770384960110

Nro Matricula: 50N-573872

Pagina 2 TURNO: 2023-583402

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:03 PM

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

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

A: GARAVITO BELTRAN JESUS ANTONIO

CC# 19059140 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-02-1981 Radicación: 1981-15411

Doc: ESCRITURA 141 del 04-02-1981 NOTARIA 18A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GARAVITO BELTRAN JESUS ANTONIO

CC# 19059140 X

A: PAREDES GOMEZ ALBERTO

CC# 6432

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-08-1981 Radicación: 8173385

Doc: ESCRITURA 2073 del 23-07-1981 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 850 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: PAREDES GOMEZ ALBERTO

CC# 6432

A: GARAVITO BEJARANO JESUS ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-11-1983 Radicación: 1983-102672

Doc: ESCRITURA 3385 del 08-10-1983 NOTARIA 18A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6.500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GARAVITO BELTRAN JESUS ANTONIO

CC# 19059140 X

A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA

NIT# 90307071

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-10-1992 Radicación: 1992-54198

Doc: ESCRITURA 4119 del 22-07-1992 NOTARIA 18 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6.426,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA COMPARTIDA

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

DE: BOHORQUEZ DE GARAVITO GLORIA CECILIA

CC# 41482412

DE: GARAVITO BELTRAN JESUS ANTONIO

CC# 19059140 X

A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-03-2011 Radicación: 2011-18458

Doc: ESCRITURA 9 del 05-01-1993 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$6.500,000

Se cancela anotación No: 5

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



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

**Certificado generado con el Pin No: 231107770384960110**

**Nro Matricula: 50N-573872**

Pagina 3 TURNO: 2023-583402

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:03 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,-Titular de dominio incompleto)**

**DE: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA**

**NIT# 90307071**

**A: GARAVITO BELTRAN JESUS ANTONIO**

**CC# 19059140 X**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-05-2011 Radicación: 2011-37918**

**Doc: ESCRITURA 2282 del 28-04-2011 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.**

**VALOR ACTO: \$6,426,000**

Se cancela anotación No: 6

**ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES; 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ANOTACION 6**

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

**DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. -AV VILLAS ANTES AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA**

**A: BOHORQUEZ DE GARAVITO GLORIA CECILIA**

**CC# 41482412 X**

**A: GARAVITO BELTRAN JESUS ANTONIO**

**CC# 19059140 X**

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-05-2011 Radicación: 2011-37919**

**Doc: ESCRITURA 1324 del 11-05-2011 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.**

**VALOR ACTO: \$6,426,000**

Se cancela anotación No: 8

**ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES; 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ANOTACION 6 EN CUANTO A UN ACREEDOR HIPOTECARIO**

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

**DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO**

**NIT# 8999992844**

**A: BOHORQUEZ DE GARAVITO GLORIA CECILIA**

**CC# 41482412 X**

**A: GARAVITO BELTRAN JESUS ANTONIO**

**CC# 19059140 X**

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-11-2011 Radicación: 2011-89003**

**Doc: OFICIO 2646 del 01-11-2011 JUZGADO 41 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C.**

**VALOR ACTO: \$**

**ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL; 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO REF:2011-465**

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

**DE: GRUPO GV S.A.S.**

**A: GARAVITO BELTRAN JESUS ANTONIO**

**CC# 19059140 X**

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-71344**

**Doc: OFICIO 2207 del 24-09-2015 JUZGADO 012 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.**

**VALOR ACTO: \$**

Se cancela anotación No: 10



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107770384960110**

**Nro Matricula: 50N-573872**

Pagina 4 TURNO: 2023-583402

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:03 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO NO.2011-00465

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

DE: GRUPO GV S.A.S.

NIT# 9004134801

A: GARAVITO BELTRAN JESUS ANTONIO

CC# 19059140 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-71346

Doc: ESCRITURA 2349 del 24-09-2015 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$658.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARAVITO BELTRAN JESUS ANTONIO

CC# 19059140

A: BOHORQUEZ DE GARAVITO GLORIA CECILIA

CC# 41482412 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-12-2021 Radicación: 2021-84953

Doc: ESCRITURA 3705 del 30-08-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: BOHORQUEZ DE GARAVITO GLORIA CECILIA

CC# 41482412

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100

X NIT 8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2007-9489 Fecha: 16-08-2007

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2023-62 Fecha: 25-01-2023

SE INCLUYE EL AREA SEGUN SOLICITUD, ESC. 141 DE 04/02/1981, NOTARIA 18 DE BOGOTA, ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE -TC2023-62-JMF

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:

ENMENDADO EN LINDEROS VALE CDG 5646 -----

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231107770384960110

Nro Matricula: 50N-573872

Pagina 5 TURNO: 2023-583402

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:03 PM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2023-583402

FECHA: 07-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107897284960109**

**Nro Matricula: 50N-158622**

Página 1 TURNO: 2023-583405

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-07-1973 RADICACIÓN: 73040849 CON: DOCUMENTO DE: 25-07-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0126JKRUCOD CATASTRAL ANT: 3B101A1348

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE N. 17 DE LA MANZANA F. DE LA URBZ. SANTA MARGARITA CABIDA DE 379.69 VZ. LINDA: ORIENTE EN 27.00 MTS CON LOTE 16 DE LA MISMA MANZANA F. NORTE EN 9.00 MTS CON EL PARQUE PUBLICO OCCIDENTE EN 27.00 MTS CON LOTE 18 DE LA MANZANA F. SUR EN 9.00 MTS CON LA CALLE 101 QUE ES SU FRENTE -----//-----SEGUN ESCRITURA 144 DE 06/02/1990, NOTARIA 4 DE BOGOTA, EL AREA ES: 243 MTS2.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

RESOLUCION NUMERO 137 DE 19 DE FEBRERO DE 1992. QUE CURREA AYA Y URIBE HOLGUIN LTDA., ADQUIRIERON JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A BLANCA URIBE DE PEREZ, MARIA CLARA TOVAR DE GAAUSE, JUAN URIBE HOLGUIN Y MIGUEL S. URIBE WILLIAMSON SEGUN ESCRITURA N.8571 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1.962 NOTARIA 5A. DE BOGOTA; ESTOS ADQUIRIERON EN COMUN Y PROINDIVISO POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DENTRO DEL JUICIO DIVISORIO PROMOVIDO ANTE EL JUEZ 2. CIVIL DEL CTO. DE BOGOTA, PROMOVIDO POR LA REVERENDA MADRE MARIA DEL PILAR URIBE HOLGUIN ( EN RELIGIO MADRE MARIA ANUNCIATA) SEGUN SENTENCIA DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.953.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 101 45A 90 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 101 29-40 LOTE 17 MANZANA F URBZ. SANTA MARGARITA

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 02-07-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2532 del 13-05-1965 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$205,022.6

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CURREA AYA URIBE HOLGUIN LTDA

A: RUIZ LOPEZ DE MESA FRANCISCO M.

x

A: SAENZ C. PABLO

x

A: VILLEGAS M. CARLOS

x



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231107897284960109

Nro Matricula: 50N-158622

Página 2 TURNO: 2023-583405

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-05-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1721 del 09-05-1967 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$290,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RUIZ LOPEZ DE MESA FRANCISCO M.

DE: SAENZ C. PABLO

DE: VILLEGAS MEJIA CARLOS

A: INTRIAGO C. LUIS

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-05-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1721 del 09-05-1967 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: RUIZ LOPEZ DE MESA FRANCISCO M.

A: SAENZ C. PABLO

A: VILLEGAS M. CARLOS

X  
X  
X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 09-11-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4647 del 17-10-1967 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$120,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: INTRIAGO CASTILLO LUIS ERNESTO

DE: PEREZ DE INTRIAGO BLANCA ESTER

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

X  
X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 10-11-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4647 del 17-10-1967 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION 15 A/OS

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

DE: INTRIAGO CASTILLO LUIS ERNESTO

DE: PEREZ DE INTRIAGO BLANCA ESTER

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

X  
X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-04-1974 Radicación: 73016696

Doc: ESCRITURA 637 del 21-02-1974 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107897284960109**

**Nro Matricula: 50N-158622**

Página 3 TURNO: 2023-583405

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

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

DE: INTRIAGO CASTILLO LUIS ERNESTO

DE: PEREZ DE INTRAGO BLANCA

A: PALACIOS DE YEPES LEONOR

CC# 21334607 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-04-1974 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 637 del 21-02-1974 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PALACIOS DE YEPES LEONOR

A: INTRIAGO CASTILLO LUIS ERNESTO

A: PEREZ DE INTRIAGO BLANCA

CC# 21334607 X

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-03-1975 Radicación: 7514971**

Doc: ESCRITURA 408 del 17-02-1975 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: PALACIOS DE YEPES LEONOR

A: INTRIAGO CASTILLO LUIS ERNESTO

A: PEREZ DE INTRIAGO BLANCA

CC# 21334607 X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-03-1975 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 408 del 17-02-1975 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA SEGUN ESCRITURA 637

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

DE: INTRIAGO CASTILLO LUIS ERNESTO

DE: PEREZ DE INTRIAGO BLANCA

A: PALACIOS DE YEPES LEONOR

CC# 21334607 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-06-1981 Radicación: 1981-49211**

Doc: ESCRITURA 1354 del 30-05-1981 NOTARIA 21A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PALACIOS DE YEPES LEONOR

A: PARRA VALDERRAMA GILBERTO

CC# 21334607

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107897284960109**

**Nro Matricula: 50N-158622**

Pagina 4 TURNO: 2023-583405

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-07-1978 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 2546 del 10-07-1978 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECA

A: INTRIAGO CASTILLO LUIS ERNESTO

A: PEREZ DE INTRIAGO BLANCA ESTHER

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-07-1978 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 2546 del 10-07-1978 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: INTRIAGO CASTILLO LUIS ERNESTO

A: PEREZ DE INTRIAGO BLANCA ESTHER

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-09-1982 Radicación: 82142**

Doc: ESCRITURA 4564 del 11-12-1981 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PARRA VALDERRAMA GILBERTO

CC# 17090369

A: REPRESENTACIONES INTERNACIONALES DE PRODUCTOS ESPECIALES LTDA. "PROVENSA"

NIT# 60076616 X

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-02-1983 Radicación: 83012508**

Doc: ESCRITURA 1867 del 29-12-1982 NOTARIA 17A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: REPRESENTACIONES INTERNACIONALES PRODUCTOS ESPECIALES LTDA PROVCSA

X

A: BANCO SANTANDER

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 24-10-1984 Radicación: 1984-123489**

Doc: OFICIO 2477 del 17-10-1984 JUZG 13 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107897284960109**

**Nro Matrícula: 50N-158622**

Página 5 TURNO: 2023-583405

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

DE: BANCO CAFETERO

A: SOC. REPRESENTACIONES INTERNACIONALE DE PRODUCTOS ESPECIALES LTDA. PROVESA.

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 15-11-1984 Radicación: 1984-133279

Doc: OFICIO 2004 del 09-11-1984 JUZGADO 22 C. CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: BANCO CAFETERO

A: SOCIEDAD REPRESENTACIONES INTERNACIONESL DE PRODUCTOS ESPECIALES LTDA PROVESA"



ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-11-1984 Radicación: 84-133279

Doc: OFICIO 2004 del 09-11-1984 JUZGADO 22 C. CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO SANTANDER

A: REPRESENTACIONES INTERNACIONALES DE PRODUCTOS ESPECIALES LTDA. PROVESA"



X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 18-07-1986 Radicación: 1986-84765

Doc: ESCRITURA 1352 del 28-05-1986 NOTARIA 31 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,884,750

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO ART.1.521# 3-C.C.

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

DE: REPRESENTACIONES INTERNACIONALES DE PRODUCTOS ESPECIALES LTDA. - PROVESA

NIT# 60076614

A: BANCO SANTANDER

NIT# 99200080

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 11-11-1986 Radicación: 1986-145148

Doc: OFICIO 2291 del 24-10-1986 JUZ 22 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO SANTANDER

A: REPRESENTACIONES INTERNACIONALES DE PRODUCTOS ESPECIALES PROVENSA

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 13-02-1987 Radicación: 1987-19770

Doc: ESCRITURA 4829 del 30-12-1986 NOTARIA 31A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107897284960109**

**Nro Matricula: 50N-158622**

Pagina 6 TURNO: 2023-583405

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

DE: BANCO SANTANDER

A: HERNANDEZ MADRID GILDARDO HERNANDO

CC# 17085467 X

A: HERNANDEZ MADRID LIBARDO ENRIQUE

CC# 17190417 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 13-02-1987 Radicación: 1987-19770

Doc: ESCRITURA 4829 del 30-12-1986 NOTARIA 31A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: HERNANDEZ MADRID GILDARDO HERNANDO

CC# 17085467 X

DE: HERNANDEZ MADRID LIBARDO ENRIQUE

A: BANCO SANTANDER

NIT# 90200680

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 02-03-1990 Radicación: 909859

Doc: ESCRITURA 544 del 06-02-1990 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA

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

DE: HERNANDEZ MADRID GILDARDO HERNANDO

CC# 17085467

DE: HERNANDEZ MADRID LIBARDO ENRIQUE

CC# 17190417

A: INVERSIONES LOS CUATRO LTDA

NIT# 8903238230 X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 16-03-1990 Radicación: 9012306

Doc: ESCRITURA 788 del 22-02-1990 NOTARIA 31 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,500,000

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BANCO SANTANDER

A: HERNANDEZ LIBARDO ENRIQUE

X

A: HERNANDEZ MADRID GILDARDO HERNANDO

CC# 17085467

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 02-12-2022 Radicación: 2022-83539

Doc: ESCRITURA 3813 del 16-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S.

NIT. 8903238230

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100

X NIT. 8390538122



**SNR**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 231107897284960109

Nro Matricula: 50N-158622

Pagina 8 TURNO: 2023-583405

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

\*\*\*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

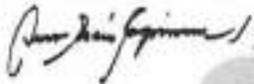
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realltech

TURNO: 2023-583405

FECHA: 07-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

**SNR**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 231107724184960108

Nro Matrícula: 50N-288592

Página 1 TURNO: 2023-583404

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 30-07-1975 RADICACIÓN: 1975-041032 CON: DOCUMENTO DE: 30-05-1994  
CODIGO CATASTRAL: AAA0126JKPPCOO CATASTRAL ANT: 101A-13-47  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL # 16 DE LA MANZANA F. DE LA URBANIZACION SANTA MARGARITA, JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA, QUE TIENE UNA CABIDA DE 379.69 VRS.2. QUE LINDA: NORTE, EN 9 MTRS. CON PARQUE PUBLICO; POR EL SUR, EN 9 MTRS. CON LA CALLE 101 QUE ES SU FRENTE; POR EL ORIENTE, EN 27 MTRS. CON EL LOTE # 15 DE LA MISMA MANZANA Y POR EL OCCIDENTE, EN 27.00 MTRS. CON EL LOTE # 7 DE LA MISMA MANZANA. --//-- SEGUN ESC. N.1968, DE 27/10/2000, NOTARIA 15 DE BOGOTA, EL AREA ES: 243 MTS2.-

**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 101 45A 82 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) CALLE 101 29-32 LOTE 16 MANZANA F URBANIZACION SANTA MARGARITA

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-07-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2532 del 13-05-1965 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: CURREA AYA, URIBE HOLGUIN LTDA.

A: RUIZ H. FRANCISCO M.

X

A: SAENZ C. PABLO

X

A: VILLEGAS M. CARLOS

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-07-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2636 del 30-06-1967 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 231107724184960108

Nro Matricula: 50N-288592

Pagina 2 TURNO: 2023-583404

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

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

DE: RUIZ H. FRANCISCO M.

DE: SAENZ CARDONA PABLO

CC# 2926328

DE: VILLEGAS M. CARLOS T.

A: SARRIA MOLINA EDUARDO

CC# 3285296 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-07-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2635 del 30-06-1967 NOTARIA 1A. 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: RUIZ H. FRANCISCO H.

X

A: SAENZ C. PABLO

X

A: VILLEGAS M. CARLOS

X

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-08-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2635 del 30-06-1967 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO FAMILIAR

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

DE: SARRIA MOLINA EDUARDO

CC# 3285296

A: AYERBE DE SARRIA MARIA DEL PILAR

A: Y DE LOS HIJOS DE ESTE MATRIMONIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-07-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3146 del 07-06-1968 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$57,500

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SARRIA MOLINA EDUARDO

CC# 3285296 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-07-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3146 del 07-06-1968 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA 2. GRADO

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

DE: SARRIA MOLINA EDUARDO

CC# 3285296 X

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-07-1968 Radicación:



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107724184960108**

**Nro Matricula: 50N-288592**

Pagina 3 TURNO: 2023-583404

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 3146 del 07-06-1968 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 510 ADMINISTRACION A 12 1/2 AVOS

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

DE: SARRIA MOLINA EDUARDO

CC# 3285296 X

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 18-07-1978 Radicación: 1978-53767

Doc: ESCRITURA 2563 del 23-03-1978 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: SARRIA MOLINA EDUARDO**

CC# 3285296 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 18-07-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2563 del 23-03-1978 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: SARRIA MOLINA EDUARDO

CC# 3285296 X

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 27-07-1978 Radicación: 780-55978

Doc: ESCRITURA 5125 del 19-07-1978 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SARRIA MOLINA EDUARDO

CC# 3285296

**A: AYERBE DE SARRIA MARIA DEL PILAR**

**A: E HIJOS DE ESTE MATRIMONIO**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 23-10-1978 Radicación: 780-83162

Doc: ESCRITURA 6270 del 03-09-1978 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA. MILITAR.



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

Certificado generado con el Pin No: 231107724184960108

Nro Matricula: 50N-288592

Pagina 4 TURNO: 2023-583404

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

A: SARRIA MOLINA EDUARDO

CC# 3285296

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 22-01-1979 Radicación: 7906057

Doc: ESCRITURA 3276 del 28-12-1978 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$700,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA.

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

DE: SARRIA MOLINA EDUARDO

CC# 3285296

A: PELAEZ LOPEZ AUGUSTO

CC# 10124

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-05-1990 Radicación: 1990-18688

Doc: ESCRITURA 8890 del 20-12-1989 NOTARIA 9A, de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PELAEZ LOPEZ AUGUSTO

CC# 10124

A: MILA AVELLANEDA JOSE ALEJANDRO

CC# 17105437

X

A: MILA AVELLANEDA LUIS VICENTE

CC# 19065141

X

A: MILA DE ARANGO FLOR ANGELA

CC# 41438882

X

A: MILA DE CAMARGO ELIZABETH

CC# 41617220

X

A: MILA DE ESTRADA ALBA DOLORES

CC# 41617220

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 28-10-1996 Radicación: 1996-72275

Doc: OFICIO 352 del 30-09-1996 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CTO. de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO NOTA: EL EMBARGADO SOLO TIENE DERECHOS DE CUOTA

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

DE: BANCO SELFIN S.A.

A: MILA AVELLANEDA LUIS VICENTE

X

A: MILA PALACIO LUIS DANIEL (SIC)

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 22-04-1997 Radicación: 1997-24749

Doc: OFICIO 1497 del 16-04-1997 JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL DERECHOS DE CUOTA

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

DE: BANCO SELFIN S.A.

A: MILA AVELLANEDA LUIS VICENTE

X



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

Certificado generado con el Pin No: 231107724184960108

Nro Matricula: 50N-288592

Pagina 5 TURNO: 2023-583404

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

A: MILA PALACIO LUIS DANIEL

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-04-1997 Radicación: 1997-24750

Doc: ESCRITURA 1026 del 06-02-1997 NOTARIA 29 de SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO DERECHOS DE CUOTA 20%.

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

DE: MILA AVELLANEDA LUIS VICENTE

CC# 19065141

A: BANCO SELFIN S.A.

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 01-11-2000 Radicación: 2000-61964

Doc: ESCRITURA 1965 del 27-10-2000 NOTARIA 15 de NOTARIA

VALOR ACTO: \$79.240.000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 20%. ESTE Y OTRO. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: BANCO SELFIN S.A. - EN LIQUIDACION

NIT 8300023811

A: INVERSIONES LOS CUATRO LTDA

NIT# 8903238230 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 01-11-2000 Radicación: 2000-61965

Doc: ESCRITURA 1968 del 27-10-2000 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$181.002.000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 80%. ESTE Y OTRO. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: MILA AVELLANEDA JOSE ALEJANDRO

CC# 17105437

DE: MILA DE ARANGO FLOR ANGELA

CC# 41438882

DE: MILA DE CAMARGO ELIZABETH

CC# 20339293

DE: MILA DE ESTRADA ALBA DOLORES

CC# 41617220

A: INVERSIONES LOS CUATRO LTDA

NIT# 8903238230 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 02-12-2022 Radicación: 2022-83539

Doc: ESCRITURA 3813 del 18-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S.

NIT. 8903238230

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100

X NIT. 8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*19\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107724184960108**

**Nro Matricula: 50N-288592**

Page 6 TURNO: 2023-583404

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:05 PM

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2005-OI252

Fecha: 18-09-2007

MATRICULA MATRIZ NO VALIDA CORREGIDA VALE, ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: C2023-62

Fecha: 25-01-2023

SE INCLUYE AREA SEGUN SOLICITUD, ESC. 1968 DE 27/10/2000, NOTARIA 15 DE BOGOTA, ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-62-JMF



FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-583404

FECHA: 07-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107857684960107**

**Nro Matricula: 50N-140689**

Pagina 1 TURNO: 2023-583403

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:04 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-04-1973 RADICACION: 73023279 CON: DOCUMENTO DE: 07-08-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0126JKOECOD CATASTRAL ANT: S13101A1346SB101A1346

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL # 15 DE LA MANZANA F<sup>ta</sup> DE LA URBANIZACION SANTA MARGARITA CON EXT. DE 379.69 V2 APROX. LINDA: ORIENTE EN 27.00 MTS CON LOTE 14 DE LA MISMA MZ.- NORTE EN 9.00 MTS CON PARQUE PUBLICO. OCCIDENTE EN 27.00 MTS CON LOTE 16 DE LA MISMA MANZANA. SUR EN 9.00 MTS CON LA CALLE 101 QUE ES SU FRENTE. ---X--- SEGUN ESCRITURA PUBLICA N 1968 DEL 27/10/2000, NOTARIA 15 DE BOGOTA. EL AREA ES: 243 MTS2.-

**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 101 45A 72 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 101 29-22 LOTE 15 MANZANA F URBANIZACION SANTA MARGARITA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-08-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3941 del 14-07-1965 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CURREA AYA Y URIBE HOLGUIN LTDA.

A: ARMENTA DE ALBA JOSEFINA

CC# 20049449 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-12-1973 Radicación: 73102632

Doc: ESCRITURA 7681 del 06-11-1973 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$550,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ARMENTA DE ALBA JOSEFINA

CC# 20049449



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107857684960107**

**Nro Matricula: 50N-140689**

Pagina 2 TURNO: 2023-583403

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:04 PM

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

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

**A: RUDO HENDERSON ALVARO**

**CC# 5548104 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-12-1973 Radicación: 73102633

Doc: ESCRITURA 7682 del 06-11-1973 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: RUDD HENDERSON ALVARO

X

**A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 12-12-1973 Radicación: 1973-

Doc: ESCRITURA 7682 del 06-11-1973 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: RUDD HENDERSON ALVARO

X

**A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-11-1978 Radicación: 78089668

Doc: ESCRITURA 3244 del 11-09-1978 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: RUDD HERDERSON ALVARO

X

**A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR**

**NIT# 6002967**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-11-1978 Radicación: 78088668

Doc: ESCRITURA 3244 del 11-09-1978 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RUDD HENDERSON ALVARO

X

**A: HERRERA DE RUDO JULIA ESTHER (SIC) Y DE LOS HIJOS DE ESTE MATRIMONIO**

**A: RUDD HENDERSON ALVARO**

X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 28-11-1985 Radicación: 151745

Doc: ESCRITURA 7441 del 18-11-1985 NOTARIA 12A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RUDD HERDERSON ALVARO

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107857684960107**

**Nro Matricula: 50N-140689**

Pagina 3 TURNO: 2023-583403

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:04 PM

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

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

**A: HERRERA DE RUDD JULIA ESTHER Y DE LOS HIJOS DE ESTE MATRIMONIO**

**A: RUDD HERDERSON ALVARO**

X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-01-1986 Radicación: 863-7141**

**Doc: ESCRITURA 8463 del 26-12-1985 NOTARIA 2A de BOGOTA**

**VALOR ACTO: \$2.000.000**

**ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA**

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

**DE: RUDD HENDERSON ALVARO**

**A: PAN AMERICAN DE COLOMBIA COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA S.A.**

**NITA-60038299**



X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-02-1986 Radicación: 1986-15506**

**Doc: ESCRITURA 275 del 24-01-1986 NOTARIA 1A de BOGOTA**

**VALOR ACTO: \$400.000**

Se cancela anotación No: 3

**ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA**

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

**DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"**

**A: RUDD HENDERSON ALVARO**

X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-05-1986 Radicación: 86053030**

**Doc: ESCRITURA 82 del 16-01-1986 NOTARIA 2A de BOGOTA**

**VALOR ACTO: \$200.000**

Se cancela anotación No: 5

**ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA**

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

**DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR**

**A: RUDD HEDERSON ALVARO**

X

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-06-1986 Radicación: 69635**

**Doc: ESCRITURA 275 del 24-01-1986 NOTARIA 1A de BOGOTA**

**VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 4

**ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION**

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

**DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA**

**A: RUDD HENDERSON ALVARO**

X

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-10-1988 Radicación: 1988-10653**

**Doc: OFICIO 1799 del 10-10-1988 JUZG.4.C.C de BOGOTA**

**VALOR ACTO: \$0**

**ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO**





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

**Certificado generado con el Pin No: 231107857684960107**

**Nro Matricula: 50N-140689**

Pagina 4 TURNO: 2023-583403

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:04 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: BANCO GANADERO

A: HERRERA DE RUDD JULIA ESTHER

A: RUDD HENDERSON ALVARO

X

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-06-1989 Radicación: 1989-24541**

Doc: OFICIO 1738 del 28-06-1989 JUG.4 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: BANCO GANADERO

A: HERRERA DE RUDD JULIA ESTHER

A: RUDD HENDERSON ALVARO

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

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 30-08-1989 Radicación: 8933406**

Doc: ESCRITURA 3160 del 25-05-1989 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RUDD HENDERSON ALVARO

A: MILA AVELLANEDA JOSE ALEJANDRO

CC# 17105437 X

A: MILA AVELLANEDA LUIS VICENTE

CC# 19065141 X

A: MILA DE ARANGO FLOR ANGELA

CC# 41438882 X

A: MILA DE CAMARGO ELIZABETH

X

A: MILA DE ESTRADA ALBA DOLORES

CC# 41617220 X

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 03-03-1994 Radicación: 1994-13574**

Doc: ESCRITURA 26 del 04-01-1990 NOTARIA 2 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: PAN AMERICAN DE COLOMBIA COMPAÑA DE SEGUROS DE VIDA S.A

A: RUDD HENDERSON ALVARO

**ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-04-1997 Radicación: 1997-24750**

Doc: ESCRITURA 1026 del 06-02-1997 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO DERECHOS DE CUOTA 20%.

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107857684960107**

**Nro Matricula: 50N-140689**

Página 5 TURNO: 2023-583403

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:04 PM

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

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

DE: MILA AVELLANEDA LUIS VICENTE

CC# 19065141

A: BANCO SELFIN S.A.

X

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 01-11-2000 Radicación: 2000-61984

Doc: ESCRITURA 1965 del 27-10-2000 NOTARIA 15 de NOTARIA

VALOR ACTO: \$70,240,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 20%. ESTE Y OTRO. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: BANCO SELFIN S.A. - EN LIQUIDACION

NIT 8300023811

A: INVERSIONES LOS CUATRO LTDA

NIT# 8903238230 X

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 01-11-2000 Radicación: 2000-61985

Doc: ESCRITURA 1968 del 27-10-2000 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$181,002,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 80%. ESTE Y OTRO. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: MILA AVELLANEDA JOSE ALEJANDRO

CC# 17105437

DE: MILA DE ARANGO FLOR ANGELA

CC# 41438882

DE: MILA DE CAMARGO ELIZABETH

CC# 20339293

DE: MILA DE ESTRADA ALBA DOLORES

CC# 41617220

A: INVERSIONES LOS CUATRO LTDA

NIT# 8903238230 X

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 02-12-2022 Radicación: 2022-83539

Doc: ESCRITURA 3813 del 18-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S.

NIT. 8903238230

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100

X NIT. 8300538122

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*19\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2005-01252

Fecha: 17-09-2007

MATRICULA MATRIZ NO VALIDA CORREGIDA VALE, ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: C2023-62

Fecha: 25-01-2023

SE INCLUYE AREA SEGUN SOLICITUD, ESC. 1968 DE 27/10/2000, NOTARIA 15 DE BOGOTA, ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107857684960107**

**Nro Matricula: 50N-140689**

Pagina 6 TURNO: 2023-583403

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:04 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

62-JMF

Anotación Nro: 10

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-62

Fecha: 25-01-2023

SE CORRIGE ORDEN DE A A Y SEGUNDO APELLIDO DEL PROPIETARIO, ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-62-JMF

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2023-583403

FECHA: 07-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231107323684960106

Nro Matricula: 50N-210628

Página 1 TURNO: 2023-583400

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:58:59 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-03-1974 RADICACIÓN: 7417305 CON: DOCUMENTO DE: 22-06-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0126JKNNCCD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA JUNTO AL LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NUMERO 14 DELA MANZANA "F" DEL PLANO DE LA URBANIZACION SANTA MARGARITA CON UNA CABIDA DE 243. METROS CUADRADOS Y QUE LINDA, ORIENTE, EN UNA EXTENSION DE 27 METROS CON EL SOLAR N.13 DE LA CITADA MANZANA NORTE, EN UNA EXTENSION DE 9 METROS CON PARQUE PUBLICO OCCIDENTE, EN UNA EXTENSION DE 27 METROS CON EL SOLAR #15 DE LA MISMA MANZANA, SUR, EN UNA EXTENSION DE 9.00 METROS CON LA CALLE 101.

**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 101 45A 64 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 101 29-14 LOTE 14 MANZANA F URBANIZACION SANTA MARGARITA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-07-1965 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 2532 del 13-05-1965 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CURREA AYA Y URIBE HOLGUIN LTDA

A: RUIZ LOPEZ DE MESA FRANCISCO

CC# 2931426

X

A: SUAREZ CARDOZO PABLO

X

A: VILLEGAS MEJIA CARLOS JULIO

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-12-1966 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 5192 del 23-11-1966 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 231107323684960106

Nro Matricula: 50N-210628

Pagina 2 TURNO: 2023-583400

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:58:59 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: RUIZ LOPEZ DE MESA FRANCISCO CC# 2931426

DE: SUAREZ CARDOZO PABLO

DE: VILLEAS MEJIA CARLOS

A: AFANADOR GOMEZ DANIEL CC# 2945493 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-06-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3238 del 27-05-1971 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$320,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: AFANADOR GOMEZ DANIEL CC# 2945493

A: MURILLO GONZALEZ MANUEL ALBERTO CC# 17014738 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-10-1987 Radicación: 87146337

Doc: OFICIO 10598 del 08-10-1987 MIN-HACIENDA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO FISCAL

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

DE: LA NACION

A: AFANADOR GOMEZ DANIEL CC# 2945493

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-01-1989 Radicación: 1989-2327

Doc: OFICIO SN del 01-10-1989 MIN HACIENDA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION EMBARGO

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

DE: LA NACION

A: AFANADOR GOMEZ DANIEL CC# 2945493

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-05-1989 Radicación: 16503

Doc: ESCRITURA 312 del 20-02-1989 NOTARIA 26, de BOGOTA

VALOR ACTO: \$9,496,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

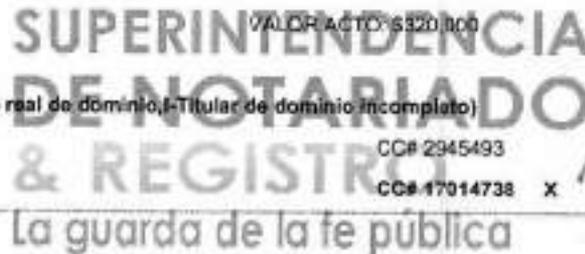
DE: MURILLO GONZALEZ MANUEL ALBERTO CC# 17014738

A: CENTRO DE PROFESIONALES DE LA MEDICINA Y AFINES LTDA. CEPROMED LTDA.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-10-2005 Radicación: 2005-77448

Doc: ESCRITURA 1821 del 13-09-2005 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$402,000,000







OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231107323684960106

Nro Matrícula: 50N-210628

Página 4 TURNO: 2023-583400

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:58:59 PM

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

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

\*\*\*

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-583400

FECHA: 07-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

La guarda de la fe pública

**SNR**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 231107187584960105****Nro Matricula: 50N-1021664**

Pagina 1 TURNO: 2023-583401

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:02 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 03-12-1986 RADICACIÓN: 1986-252438 CON: DOCUMENTO DE: 21-04-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0126JKMSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

JUNTO CON EL LOTE EN QUE SE HALLA EDIFICADA, EL CUAL ESTA SEÑALADO CON EL N. 13 DE LA MANZANA "F" DE LA URBANIZACIÓN SANTA MARGARITA, CON UNA CABIDA DE 379.89 V.C. Y LINDA: POR EL ORIENTE, EN 27 MTS CON EL LOTE N.12 DE LA MISMA MANZANA F. POR EL NORTE, EN 9 METROS CON UN PARQUE PUBLICO, POR EL OCCIDENTE, EN 27 METROS CON EL LOTE 14 DE LA MISMA MANZANA F; POR EL SUR, EN 9 METROS CON LA CALLE 101, QUE ES SU FRENTE.

**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 101 45A 54 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 101 29-04 LOTE 13 MANZANA F

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)****ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-10-1965 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 3438 del 02-10-1965 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: RUIZ LOPEZ DE MESA FRANCISCO

CC# 2931426

DE: SAENZ CARDONA PABLO

CC# 2926328

DE: VILLEGAS MEJIA CARLOS TULIO

DE: VILLEGAS MEJIA JOSE MARIA

**A: MONSALVE FIGUEROA HERNANDO**

CC# 3040352

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-10-1965 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 3438 del 02-10-1965 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$80,000

**SNR**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 231107187584960105****Nro Matrícula: 50N-1021664**

Pagina 2 TURNO: 2023-583401

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:02 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MONSALVE FIGUEROA HERNANDO

CC# 3040352

X

A: CAJA DE LA VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-11-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3438 del 02-10-1965 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MONSALVE FIGUEROA HERNANDO

CC# 3040352

X

A: FAVOR SUYO,DE SU ESPOSA STELLA SALAS MONSALVE Y DE SUS HIJOS DE ESTE MATRIMONIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-04-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 820 del 28-03-1966 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MONSALVE FIGUEROA HERNANDO

CC# 3040352

X

A: CAJA DE LA VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-07-1966 Radicación: 6516

Doc: ESCRITURA 820 del 28-03-1966 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE LA VIVIENDA MILITAR

A: MONSALVE FIGUEROA HERNANDO

CC# 3040352

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-01-1989 Radicación:

Doc: ESCRITURA 174 del 16-01-1989 NOTARIA 29A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MONSALVE FIGUEROA HERNANDO

CC# 3040352

A: FAVOR SUYO DE SU ESPOSA STELLA SALAS MONSALVE Y DE SUS HIJOS DE ESTE MATRIMONIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-01-1988 Radicación:

Doc: ESCRITURA 8260 del 15-12-1988 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

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

**Certificado generado con el Pin No: 231107187584960105**

**Nro Matricula: 50N-1021664**

Página 3 TURNO: 2023-583401

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:02 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 cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE LA VIVIENDA MILITAR

A: MONSALVE FIGUEROA HERNANDO

CC# 3040352 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-05-1989 Radicación: 18504

Doc: ESCRITURA 368 del 28-02-1989 NOTARIA 26 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$9.200.000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

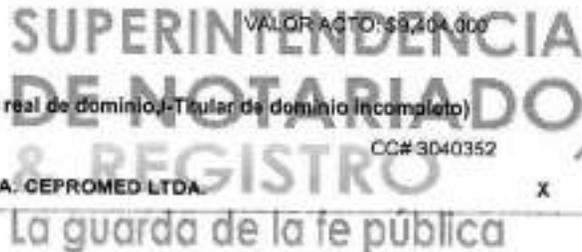
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MONSALVE FIGUEROA HERNANDO

CC# 3040352

A: CENTRO DE PROFESIONALES DE LA MEDICINA Y AFINES LTDA. CEPROMED LTDA.

X



ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-10-2005 Radicación: 2005-77448

Doc: ESCRITURA 1821 del 13-09-2005 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$402.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0126 COMPRAVENTA

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

DE: CENTRO DE PROFESIONALES DE LA MEDICINA Y AFINES LTDA. CEPROMED LTDA.

NIT# 8605302032

A: LISTOS COLOMBIA S.A.

CC# 8001045523 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-12-2022 Radicación: 2022-83539

Doc: ESCRITURA 3813 del 18-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: TERCERIZAR S.A.S.

NIT# 8001045523 NIT. 8903238230

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100

X NIT. 8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 19-04-1993

02 005 INCLUIDAS VALEN COD 2060/AMMC

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 19-04-1993

002 AL 005 ORDEN CRONOLOGICO VALE. COD 2060/AMMCSM



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 231107187584960105

Nro Matricula: 50N-1021664

Pagina 4 TURNO: 2023-583401

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 01:59:02 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

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-1982 Fecha: 21-04-2023

EN SECCION CANCELACION SE INGRESA NUMERO DE ANOTACION 03 CANCELADA POR ANOTACION 06, POR CORRESPONDER VALE. (ART.59 LEY 1579 DE 2012. TC2023-1982. LMOS)

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 19-04-1993

EN NOMBRES Y ESPECIFICACION LO ENMENDADO VALE. TC. 628 14-02-89 LMS/MDM

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 4 Radicación: Fecha: 19-04-1993

EN FECHA DE ESCRITURA 15-12-89 ENMENDADO VALE C.V.

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-62 Fecha: 25-01-2023

SE CORRIGE APORTANTE O FIDEICOMITENTE, NIT Y RAZON SOCIAL DEL FIDEICOMISO. ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE. TC2023-62-JMF

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reatech

TURNO: 2023-583401 FECHA: 07-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

## CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL

I. CARATULA	
FIDUCIARIA	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali.
PROYECTO	Proyecto inmobiliario que estará conformado, por una (1) etapa que se desarrollará mediante el presente contrato y la cual estará compuesta por ciento treinta y siete (137) unidades inmobiliarias de uso mixto (residencial, uso dotacional bienestar social), cinco (5) unidades inmobiliarias de uso comercial, setenta y nueve (79) estacionamientos y aproximadamente treinta (30) depósitos conforme los términos establecidos en la licencia de construcción otorgada para el proyecto
PATRIMONIO AUTÓNOMO	FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO WELL administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A
FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR / FIDEICOMITENTE APORTANTE - FIDEICOMITENTE PROYECTO	D.O.M. REAL ESTATE S.A.S.
FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR / FIDEICOMITENTE APORTANTE - FIDEICOMITENTE PROYECTO	URBANUM S.A.S.
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR - FIDEICOMITENTE APORTANTE - FIDEICOMITENTE PROYECTO	IC CONSTRUCTORA S.A.S.
FIDEICOMITENTE DISEÑADOR	S Y G SALAZAR Y GARCIA ARQUITECTOS S.A.S.
FECHA DE ESCRITURACIÓN Y ENTREGA	<p>La escritura pública de transferencia de el(los) Activo(s) Inmobiliario(s), será otorgada por ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100 y del FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO WELL, por los FIDEICOMITENTES PROYECTO y por el (los) Adquirente(s), en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informen los FIDEICOMITENTES PROYECTO a el(los) Adquirente(s), fecha que está prevista para realizarse máximo dentro de los seis (6) meses siguientes contados a partir de la fecha máxima de finalización del Fase Constructiva, según dicho término se define en el Contrato de Adhesión,</p> <p>La entrega material de el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) la efectuarán por los FIDEICOMITENTES PROYECTO a el (los) Adquirente(s) a más tardar dentro de los 2 días calendario siguientes a la escrituración, siempre y cuando para ese entonces se hubiese pagado el 100% del valor de el(los) Activo(s) Inmobiliario(s), y no antes. De haber crédito, se hará una preentrega dejando en claro que la entrega definitiva sólo será posible a partir del momento en que se hubiese realizado el desembolso de la totalidad del saldo del precio.</p>

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

<b>Contrato de Adhesión al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria Proyecto Well</b>	Contrato de Adhesión n° _____ de fecha _____ (en adelante el "Contrato de Adhesión")				
<p><b>Activo(s) Inmobiliario(s):</b> La nomenclatura asignada es provisional y podrá variar en el Reglamento de Propiedad Horizontal; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro.</p>	<p><b>Activo(s) Inmobiliario(s) No.:</b> Haga clic o pulse aquí para escribir texto.</p> <p><b>Área construida Bruta aproximada:</b> Haga clic o pulse aquí para escribir texto. m<sup>2</sup> incluyendo muros y bultrones.</p> <p><b>Área Construida Privada aproximada:</b> Haga clic o pulse aquí para escribir texto. M<sup>2</sup> excluyendo bultrones, muros internos y los muros comunes.</p> <p><b>Uso:</b> ___ Vivienda ___ Vivienda Adulto Mayor (dotacional bienestar social) ___ comercio</p> <p><b>Garaje (s):</b> N/A ___ Privados ___ Zona Común Uso Exclusivo</p> <p><b>Deposito:</b> N/A ___ Privados ___ Zona Común Uso Exclusivo</p> <p><b>Características de el(los) Activo(s) Inmobiliario(s):</b> La descripción, cabida y dependencias se especifican en el Anexo Técnico que hace parte integral de las presentes Condiciones Especiales al Contrato de Adhesión.</p>				
<b>BENEFICIARIO(S) DE ÁREA/ O ADQUIRENTE(S)</b>	<b>Estado civil</b>	<b>Identificación</b>	<b>Dirección</b>	<b>Teléfono</b>	
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.		E-mail :		
<b>VALOR Y FORMA DE PAGO</b>					
El (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan irrevocablemente a pagar la suma total de:	\$				
Descuento: (creería que a estas alturas ya no aplica)	\$				
Sobrecosto:	N/A				
Valor de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s):	\$				
Pagos en efectivo	\$				
<b>Total de la Financiación:</b>	\$				
<b>PLAN DE PAGOS</b>					
<b>Cuota</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha (dd/mm/aa)</b>		<b>Valor</b>	<b>Fecha (dd/mm/aa)</b>
0			12		
1			13		
2			14		
3			15		
4			16		
5			17		
6			18		
7			19		
8			20		
9			21		
10			22		

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

11		23	
<b>DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:</b>			
LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO: Dir: _____ / cel _____ / mail: _____			
EL BENEFICIARIO DE AREA o ADQUIRENTE: Dir: _____ / cel _____ / mail: _____			
Es responsabilidad de <b>EL BENEFICIARIO DE AREA</b> comunicar por escrito a los <b>FIDEICOMITENTES PROYECTO</b> cualquier cambio de dirección o actualización de datos en general.			
<p><b>Origen de los fondos:</b> El BENEFICIARIO DE ÁREA/ ADQUIRENTE declara y garantiza que en caso de que: (i) llegare(n) a ser vinculado(s) por parte de las autoridades nacionales e internacionales a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (ii) incluido(s) en listas conformadas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, las listas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas (Vinculantes para Colombia) y otras listas públicas relacionadas con el lavado de activos y financiación del terrorismo, sean o no vinculantes para Colombia; (iii) condenado(s) por parte de las autoridades nacionales o internacionales en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos; o (iv) señalado(s) públicamente por cualquier medio de amplia difusión nacional (prensa, radio, televisión, redes sociales, etc.) como investigado por delitos de corrupción, soborno, soborno transnacional, narcotráfico, terrorismo, secuestro, administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo y/o cualquier delito colateral o subyacente a estos, o; (v) si se verifica que existen investigaciones o procesos o existen informaciones en dichas bases de datos públicas que pueden representar un riesgo legal o reputacional para los FIDEICOMITENTES PROYECTO o el Proyecto en general, desde ya, con la firma de este instrumento, autoriza al LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO para dar por terminado anticipadamente el presente contrato y cualquiera otro coligado en virtud de la vinculación del BENEFICIARIO DE ÁREA/ ADQUIRENTE con el Proyecto, sin lugar al pago de sanción alguna a cargo de los FIDEICOMITENTES PROYECTO. La terminación por dicha causa no eximirá al BENEFICIARIO DE ÁREA/ ADQUIRENTE al pago de las sanciones que se deriven de su incumplimiento. El BENEFICIARIO DE ÁREA/ ADQUIRENTE autoriza desde ya al LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO para consultar sus datos personales y los de las personas naturales relacionadas, en todo tipo de bases de datos y/o listas restrictivas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas, entre otras, sean vinculantes o no vinculantes para Colombia, con el fin de prevenir y controlar delitos asociados al lavado de activos y la financiación del terrorismo.</p>			

Fecha de Firma: día \_\_\_\_ mes \_\_\_\_ año \_\_\_\_

Firman en señal de aceptación y de quedar convenidos bajo la: (i) **CÁRATULA. - CONDICIONES PARTICULARES;** (ii) **LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES** anexos a la **CÁRATULA**, y; (iii) el **ANEXO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:**

<b>EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA O ADQUIRENTE(S):</b>	
Nombre: C.C	Nombre: C.C
<b>DOM REAL ESTATE S.A.S. - FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR</b>	
Representante Legal:	
Nombre:	

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

C.C.
<b>ASESOR COMERCIAL PROYECTO:</b>
Nombre:
C.C.

**II. TÉRMINOS Y CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

Los siguientes **TÉRMINOS Y CONDICIONES ESPECIALES** y la **CARÁTULA** desarrollan las previsiones contractuales contenidas en el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL** y en el Contrato de Adhesión, especialmente en lo que respecta a los términos de escrituración y entrega de lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s), la provisión de servicios públicos y gastos notariales, entre otros.

**ANTECEDENTES:**

- 1.1. Que las sociedades **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S**, **INVERSIONES URBANUM S.A.S**, **INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S** en calidad de Fideicomitentes Tipo A, **INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S** y **TERCERIZAR S.A.S** en calidad de Fideicomitentes Tipo B, suscribieron un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración denominado **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**, el cual se ha venido denominando el Fideicomiso Lote, constituido mediante documento privado de fecha 30 de agosto del 2021, modificado integralmente mediante documento de fecha 3 de noviembre de 2022, cuyo objeto fundamental consiste en consolidar una pieza urbana conformada por un grupo de seis (6) inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-158622; 50N-288592; 50N-140689; 50N-210628; 50N-1021664 y 50N- 573872 de la Oficina de Instrumentos públicos de Bogotá, que se han venido denominando los Inmuebles.
- 1.2. Que mediante documento privado de fecha 7 de octubre de 2021 se celebró entre **D.O.M. REAL ESTATE S.A.S.**, **URBANUM S.A.S.**, **IC CONSTRUCTORA S.A.S.** en calidad de constituyentes y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de FIDUCIARIO, el contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN del PROYECTO WELL**, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los terceros encargantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el **PROYECTO** y la entrega de dichos recursos una vez las sociedades constituyentes acrediten ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el mencionado contrato, en adelante **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
- 1.3. Que de acuerdo al literal 5 del numeral 17 del Contrato de Adhesión, "Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por Los FIDEICOMITENTES PROYECTO mediante los documentos conexos que éste suscriba con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s)."

**TÉRMINOS Y CONDICIONES ESPECIALES:**

1. **DE EL(LOS) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S):** El objeto material y único beneficio a que tendrá(n) derecho el(los) Adquirente(s) en virtud de su vinculación al Proyecto mediante la suscripción del: (i) Contrato de Adhesión, y; (ii) Los Términos y Condiciones Especiales, es el relacionado en la Carátula y detallado en el Anexo Técnico.
  - 1.1 El(los) Adquirente(s) sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio de área el derecho de dominio y la posesión de lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) señalado(s) en la **CARÁTULA** cuya descripción, al igual que las

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

especificaciones generales de construcción del Proyecto, con sus zonas comunes, se harán constar de manera aproximada en el Anexo Técnico y de manera definitiva en el Reglamento de Propiedad Horizontal. El(los) Adquirente(s) acepta(n) desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y de diseño del Proyecto y de lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) puede sufrir variaciones, no obstante lo cual, el Proyecto deberá guardar relación con la propuesta inicial presentada por el LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO y que se detalla en el Anexo Técnico.

**1.2** La enajenación de lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) se hará como cuerpo cierto, de tal manera, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, distinto a lo previsto en el numeral \_\_, siguiente.

**1.3** El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) objeto de este contrato y de la edificación a la cual pertenece(n), de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closet (si aplica), ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el Proyecto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en [materiales, acabados, colores, formas, mobiliario, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados de lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) y/o del Proyecto en general.

**1.4** LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO se reserva el derecho a variar la volumetría y número total de las unidades privadas, modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal del Proyecto, con la aprobación de la autoridad competente; en consecuencia podrá aclarar, reformar, adicionar o modificar tanto la licencia de construcción y/o el reglamento de propiedad horizontal a que se someterá(n) lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s), sin que para ello requiera de autorización de los futuros propietarios ni de El(los) Adquirente(s). Por lo anterior, el(los) Adquirente(s) con la suscripción de este contrato faculta de manera irrevocable a LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO para protocolizar las modificaciones y/o reformas del Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s), como consecuencia de las modificaciones de la licencia de construcción legalmente otorgadas o de los planos arquitectónicos o de propiedad horizontal, o de cualquier otro error o aclaración de tipo mecanográfico a que hubiere lugar. Así mismo, cuando se trate de efectuar aclaraciones o correcciones por errores matemáticos, mecanográficos, cambios de nomenclatura o cualquier otro error u omisión o cuando la autoridad encargada de otorgar el permiso de enajenación respectivo exija alguna modificación, se entiende que autorizan al propietario inicial y a LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO para realizar dichas modificaciones, y en consecuencia, este último, no deberá acreditar autorización alguna.

**1.5** El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del Proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas de lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) y/o del Proyecto son las que obran en la licencia de construcción y/o sus modificaciones y en el reglamento de propiedad horizontal del Proyecto.

**1.6** EL(los) Adquirente(s) conoce y acepta que el Proyecto WELL estará compuesto por unidades residenciales, comerciales y dotacionales de bienestar social vivienda adulto mayor.

**1.7** El(los) Adquirente(s) manifiesta que conoce y acepta que el PROYECTO WELL estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y sus modificaciones y por ende se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento. De igual forma, El(los) Adquirente(s) declara y acepta que dentro

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

del reglamento de propiedad horizontal quedará prevista la autorización para brindar facilidades de alojamiento u hospedaje menor a 30 días en las unidades privadas del Proyecto, independientemente de su denominación, siempre y cuando se cumpla con la legislación vigente en esa materia. El(los) Adquirente(s) reconoce y acepta que la Asamblea General de Copropietarios en su plena y total autonomía podrá eliminar dicha autorización en cualquier momento.

**1.8** EL LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO garantiza a el(los) Adquirente(s) que no ha enajenado lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) a que hace referencia la CARÁTULA y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

No obstante lo anterior, el(los) Adquirente(s) conoce(n) y acepta(n) que el(los) inmueble(s) sobre el(los) que se desarrolle el Proyecto, podrá(n) ser gravado(s) con hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso el LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al(los) Activo(s) Inmobiliario(s), sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del(os) mencionado(s) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de el(los) Adquirente(s).

**1.9** EL LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de el(los) Adquirente(s) pretendan introducir por su cuenta a lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) que les corresponda en el Proyecto. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y la forma de pago correspondiente. Dichas condiciones deberán quedar pactadas por escrito en un documento separado. En todo caso el plazo para que el(los) Adquirente(s) pueda(n) solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el \_\_\_ de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por EL LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO.

**1.10** El(los) Adquirente(s) no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de EL PROYECTO.

**1.11** EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.

**SEGUNDA: PLAN DE PAGOS:** Las siguientes previsiones contractuales complementan lo que sobre el particular se hubiese estipulado en el Contrato de Adhesión:

(i) El pago del valor total de lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) y de los costos, gastos e impuestos a cargo de cada una de las Partes será condición precedente para la firma de la escritura pública de transferencia. El incumplimiento en los pagos dará lugar a las sanciones previstas en el Contrato de Adhesión al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL.

(ii) En caso que el pago del saldo sea con un crédito obtenido de una entidad financiera o similar, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

a) La solicitud, aprobación y giro del crédito es una obligación exclusiva de EL BENEFICIARIO DE AREA y su incumplimiento constituye un incumplimiento material del Contrato de Vinculación y de los presentes Términos y Condiciones Especiales. Bajo ninguna circunstancia habrá de entenderse que la no obtención del crédito por cualquier causa o la

24

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

aprobación parcial del mismo será un eximente de responsabilidad a favor del EL BENEFICIARIO DE AREA, ni mucho menos un evento de caso fortuito o fuerza mayor.

- b) Será obligación de EL BENEFICIARIO DE AREA entregar a LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO y/o a ALIANZA una carta de pre-aprobación del crédito y de mantenerla vigente durante toda la vigencia del Contrato de Vinculación.
- c) Será obligación del el(los) Adherente(s) adelantar todos los trámites y entregar toda la documentación que se requiera por parte de la Entidad Financiera para garantizar la aprobación definitiva y el desembolso del crédito a favor de LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO.
- d) EL BENEFICIARIO DE AREA declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO a, así como tampoco podrá alegarse como caso fortuito y/o fuerza mayor la no aprobación del crédito a favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- e) La carta de aprobación del crédito será condición precedente para la firma de la escritura pública de transferencia de la(s) Unidad(es) Privada(s).
- f) Para garantizar el crédito, **BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá(n) constituir y registrar en favor de la entidad financiera correspondiente, hipoteca abierta de primer grado y/o cualquier otro tipo de garantía, sobre la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio por parte de **EL FIDEICOMISO**.
- g) El desembolso del crédito a favor del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL deberá realizarse a más tardar dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha de escrituración. Será obligación de EL BENEFICIARIO DE AREA adelantar todos los trámites que requiera la respectiva institución financiera para garantizar el giro de los recursos. El pago efectivo de la totalidad del valor la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), incluido intereses de mora - de haberlos -, será condición precedente para la entrega material de las mismas al el(los) Adherente(s). En caso que el giro de los recursos se haga posterior a dicho plazo, se causarán intereses de mora a partir del vencimiento del mismo a la tasa máxima legal permitida. En caso que el Banco financiador del crédito hipotecario exija la entrega material previo al desembolso del crédito, además del cobro de intereses moratorios por el saldo insoluto, se cobrará la cláusula penal a que hace referencia el numeral \_\_\_ siguiente.
- h) La obligación de tramitar, adelantar todas las gestiones y obtener ante la entidad financiera el crédito correspondiente para la adquisición de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), es exclusiva de EL BENEFICIARIO DE AREA; razón por la cual en el evento de no lograrse dicha aprobación y giro, o de lograrse en un monto inferior al del **SALDO**, el presente Contrato terminará por incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE AREA, con las consecuencias y penalidades que dicho incumplimiento conlleva; salvo que EL BENEFICIARIO DE AREA, cubra (n) en su totalidad, en un plazo no mayor a ocho (8) días calendario, los valores pendientes de pago con recursos propios.
- i) LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO podrá hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante ante cualquier incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE AREA en relación al pago total de la(s) Unidad(es) Privada(s), incluido en el evento en que la entidad financiera desistiere o negare el crédito por cualquier causa, entre otras, por una cualquiera de las siguientes:
  - Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que EL BENEFICIARIO DE AREA presentó.
  - Porque EL BENEFICIARIO DE AREA no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
  - Porque EL BENEFICIARIO DE AREA esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
  - Porque EL BENEFICIARIO DE AREA, adquiera, con posterioridad a la fecha de este encargo, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.
  - Por el cambio en las condiciones iniciales de aprobación del crédito por culpa atribuible a EL BENEFICIARIO DE AREA.

CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL

- (iii) Los pagos que efectúe EL BENEFICIARIO DE AREA serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación; los excedentes se abonarán al valor adeudado.
- (iv) Los pagos deberán ser entregados a **ALIANZA** directamente o en las oficinas de LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO con cheque no negociable girado a favor del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL administrado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** o a través del servicio de recaudo.
- (v) El incumplimiento en los pagos dará derecho a **ALIANZA** por intermedio de LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO a terminar el presente Contrato y/o a exigir judicial o extrajudicialmente, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses y sanciones, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra EL BENEFICIARIO DE AREA, o las que puedan adelantar LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO en su contra, de acuerdo con lo previsto en este Contrato.
- (vi) Cuando EL BENEFICIARIO DE AREA incumpla(n) con los pagos de los aportes previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley.
- (vii) PACTO ACCELERATORIO. Con independencia del estado en el que se encuentre el plan de pagos de las la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), por parte del EL BENEFICIARIO DE AREA, acaecido alguno de los eventos que se relacionan y se describen a continuación, se entenderá que automáticamente ha quedado vencido el plazo de manera anticipada para cada uno de los instalamentos y/o aportes pactados y, en consecuencia se hará exigible de manera inmediata el pago total de todas y cada una de las obligaciones dinerarias derivadas de los aportes pactados, sanciones, cláusulas penales, intereses o el saldo que de ellas estuviere pendiente: (a) En caso de mora o incumplimiento total o parcial de una cualquiera de las obligaciones que por virtud del presente contrato quedan radicadas en cabeza de EL BENEFICIARIO DE AREA; (b) Si cualquier disposición material del presente contrato o de las garantías que se expiden en cumplimiento del mismo – en caso de haberlas - dejan de tener efecto o validez (c) la existencia de un cambio de control o de la composición accionaria de EL BENEFICIARIO DE AREA si se refiere a una persona jurídica; (d) La insolvencia, liquidación reorganización o concordato del EL BENEFICIARIO DE AREA; (e) Por giro de cheque a favor de EL FIDEICOMISO de cualquier otro tenedor legítimo sin provisión de fondos o devueltos por cualquier causa; (f) Por ser condenado EL BENEFICIARIO DE AREA o sus socios, por parte de las autoridades competentes, en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.
- Las sumas declaradas vencidas serán pagaderas junto con los intereses causados sobre dicho monto así como los honorarios y cualesquiera otras obligaciones en que hayaN incurrido LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO producto de la solicitud y pago de las mismas, sin necesidad de presentación, reconvención privada o judicial, protesto, denuncia, reclamación, requerimiento o notificación cualquier naturaleza, a todas las cuales el EL BENEFICIARIO DE AREA renuncia (n) irrevocablemente con la suscripción del presente Contrato.
- (viii) LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO se reserva el derecho de hacer exigible por la vía ejecutiva el pago del saldo impagado de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), y cobrar desde el momento mismo en que se hizo exigible dicha obligación, intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, pudiendo – cuando resulte procedente – hacer efectiva también la cláusula penal estipulada más adelante.
- (ix) El presente Contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.
- (x) Ante cualquier evento de incumplimiento del EL BENEFICIARIO DE AREA, LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO se reserva el derecho - sin necesidad de declaración judicial alguna -, a dar por terminado el presente contrato con las consecuencias que dicho incumplimiento acarrea, o a exigir judicialmente su cumplimiento, lo que a bien tenga decidir. De

25

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

optarse por la terminación, LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO quedará liberado para ofrecer y negociar a partir de dicho momento, y sin lugar al reconocimiento de sanción o contraprestación alguna, las unidades privadas correspondientes al público en general.

**CUARTA: RESPECTO A LAS UNIDADES PRIVADAS:**

(i) Las Unidad(es) Privada(s) se identificará(n) con el número y tendrá(n) las características y especificaciones que se detallan en el ANEXO TÉCNICO.

(ii) Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada es provisional ya que la definitiva será la que asigne la respectiva autoridad catastral. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, la nueva le será informada por LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO a EL BENEFICIARIO DE AREA.

**VARIACIÓN TORELABLE:** Mediante la suscripción del presente contrato, EL BENEFICIARIO DE AREA declara entender y aceptar que como parte normal del proceso constructivo puede llegar a presentarse variaciones del ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA de la unidad Inmobiliaria (aumento o disminución) de hasta un cinco por ciento (5%) en la medida en que el negocio se celebró sobre planos y que la construcción se realiza en forma posterior. A) Variaciones mayores a un cinco por ciento (5%) darán lugar a reajustar el VALOR UNIDAD PRIVADA - hacia arriba o hacia abajo - tomando como referencia el valor del metro cuadrado calculado así:  $(\text{VALOR UNIDAD PRIVADA} / \text{ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA})$ . Tan pronto se tenga el valor metro cuadrado, se multiplicará el mismo por la diferencia en metros que exceda el porcentaje de la VARIACIÓN TORELABLE, y ese será el valor que se reajustará - hacia arriba o hacia abajo - del VALOR UNIDAD PRIVADA. El mayor valor o el ajuste en caso de haber lugar al mismo, se aplicará en el pago de la última cuota de que trata el plan de pagos pactado. Variaciones que conlleven un aumento en el ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA real mayor a un 5% le darán derecho a EL BENEFICIARIO DE AREA para desistir de la adquisición de la Unidad Inmobiliaria, salvo que LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, decida no ajustar el precio, en cuyo caso el Contrato de Vinculación continuará firme y de obligatorio cumplimiento para las Partes. B) Variaciones que conlleven una disminución en el AREA PRIVADA CONSTRUIDA real mayor a un 5% le darán derecho al el(los) Adherente(s) para desistir de la adquisición de la Unidad Inmobiliaria, salvo que habiéndose reducido el precio por parte de LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO el EL BENEFICIARIO DE AREA consienta(n) en ello.

(iii) En cualquier caso, el desistimiento deberá ser informado a LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la comunicación donde éste último le notifique acerca de dicha modificación en el ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA, desistimiento al cual no se le aplicará sanción alguna establecida en el CONTRATO DE VINCULACIÓN. De no allegarse un desistimiento a la FIDUCIARIA en el plazo establecido, se entenderá que el el(los) Adherente(s) acepta(n) la modificación y está de acuerdo con la consecuente variación en el precio, valor que se calculará y se hará efectivo conforme a lo establecido en el presente Numeral.

(iv) **Uso de la Unidad(es) Privada(s):** Lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) que se adquiere por medio del Contrato de Adhesión no \_\_\_\_\_ es de uso dotacional, por lo que es importante tener claridad de las características normativas de la(s) Unidad(es) Privada(s): En este caso el predio está clasificado como Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala Vecinal, bajo este uso lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) no tiene ninguna limitación de dominio, se puede vender, arrendar, heredar o hipotecar similar un inmueble residencial tradicional. Adicionalmente, cuenta con las siguientes características:

## CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL

- **PROPIEDAD HORIZONTAL:** El proyecto y lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) estarán sometidos a régimen de propiedad horizontal conforme a la Ley 675 de 2.001, en la que se definirán los bienes privados con respecto al origen del uso, el programa arquitectónico, las zonas comunes propias de este uso, las zonas comunes esenciales y no esencial.
- **FINANCIACIÓN DE TU INMUEBLE:** Dado el uso de la(s) Unidad(es) Privada(s), en caso de requerir financiación para la compra de la misma, para el crédito por el saldo residual después de pagar la cuota inicial, se podrá obtener un crédito a través de un leasing comercial o crédito garantizado con hipoteca, pero en una modalidad diferente a la de vivienda a disposición de la entidad financiera.
- **PREDIAL Y AVALUOS:** Se realizará la liquidación bajo el uso dotacional. Actualmente las tarifas son similares a las que se pagan por un inmueble de uso residencial de características similares, pero estas tarifas están sujetas a cambio por parte de la entidad competente, entendiéndose que el constructor no tiene ninguna injerencia en la determinación de estas tarifas.
- **SERVICIOS PÚBLICOS:** Se liquidarán de acuerdo con el uso dotacional. Actualmente las tarifas son similares a las de un proyecto residencial estrato 4. Estas tarifas pueden presentar variaciones por parte de la entidad competente.

### QUINTA: ENTREGA:

- (i) La entrega material de las UNIDADES PRIVADAS la efectuarán LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO a el (los) Adquirente(s) a más tardar dentro de los 2 días calendario siguientes a la escrituración, siempre y cuando para ese entonces se hubiese pagado el 100% del Valor Unidad Privada, y no antes.
- (ii) Cuando las UNIDADES PRIVADAS estén terminadas y listas para su entrega material, LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO lo hará saber por escrito a el (los) Adquirente(s) a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir los inmuebles o de pagar los dineros adeudados por el (los) Adquirente(s), en caso de haberlos, por cualquier concepto (excepto que guarden relación con inhabilitación de los inmuebles).

Si el (los) Adquirente(s) no se presentare a recibir los bienes, o si presentado no los recibe por causas diferentes a la inhabilitación, LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO tendrá derecho a considerar que tales UNIDADES PRIVADAS han sido recibidas a satisfacción por el (los) Adquirente(s) desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la administración de la Propiedad Horizontal, cumpliendo así con su obligación de entregar, hecho que el (los) Adquirente(s), manifiestan conocer y aceptar con la suscripción del presente documento.

- (iii) No habrá lugar a sanciones a cargo de LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor, o caso fortuito, o a tardanza por causas imputables a las autoridades competentes, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

### SEXTA: GARANTÍA DE BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y LAS ZONAS COMUNES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

- (i) LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO garantiza a el(los) Adherente(s) por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega de las Unidad(es) Privada(s), los acabados y el buen funcionamiento de las mismas. Los detalles de acabado o funcionamiento, serán ser informados a el(los) Adherente(s) por LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material de la(s) Unidad(es) Privada(s). La garantía de buen funcionamiento operará siempre y cuando EL (LOS)

ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S), o quien(es) habite(n) en las Unidad(es) Privada(s), hayan hecho buen uso y mantenimiento de los mismos, de acuerdo a lo estipulado en el manual de funcionamiento.

- (ii) Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la propiedad horizontal. El deterioro derivado del uso y/o mal mantenimiento de las zonas comunes que hayan sido entregados por LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto, será asumido por la copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO

**SÉPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:**

- (iv) La escritura pública de transferencia de las UNIDADES PRIVADAS, será otorgada por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, por LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO y por el (los) Adquirente(s), en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informen LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO a el(los) Adquirente(s), fecha que está prevista para realizarse máximo dentro de los seis (6) meses siguientes contados a partir de la finalización del Fase Constructiva.
- (v) Será obligación del el (los) Adquirente(s):
- a) Tratándose del pago con recursos propios, haber cumplido con el pago de la totalidad de los recursos a los cuales se obliga en virtud del Contrato de Adhesión.
  - b) Tratándose del pago con crédito, haber cumplido con la obligación de entregar la respectiva carta de aprobación del crédito vigente sin condicionamiento alguno, o habiéndolo, que la única condición para el desembolso sea el otorgamiento y registro de la correspondiente escritura pública de hipoteca y/o leasing a la cual desde ya se obliga suscribir el (los) Adquirente(s).
  - c) Que previamente se realice el pago de los derechos Notariales, impuestos y gastos de registro (boleta de rentas) relativos a la restitución de lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s) y la constitución de la garantía sobre el inmueble, en los términos que LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, le informe, con ocasión del otorgamiento de la ESCRITURA PÚBLICA.
- (vi) Si el día fijado para la firma de la escritura pública ALIANZA no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual el LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de el (los) Adquirente(s).
- (vii) Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.
- (viii) La escritura pública será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.
- (ix) Si el (los) Adquirente(s) no comparecieron o se negare(n) a firmar la escritura pública, se causarán a favor de LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de retardo.
- (x) Los gastos Notariales son por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO y el (los) Adquirente(s) por partes iguales; la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura de transferencia del dominio es por cuenta exclusiva de el (los) Adquirente(s).
- Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre las unidades respecto de las cuales se vincula el (los) Adquirente(s) (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste.
- Los gastos para la inscripción de la escritura pública en la oficina de registro de instrumentos públicos que le corresponden el (los) Adquirente(s), deberán estar pagados previamente, según las instrucciones que LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO le (s) indique para el otorgamiento de la misma.

11

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

Los gastos de cancelación de hipoteca en mayor extensión, son por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO

**OCTAVA: OTROS GASTOS:** Serán de cargo de el (los) Adquirente(s):

- (i) A partir de la fecha prevista para la entrega material de las unidades inmobiliarias informada por parte de LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO a el (los) Adquirente(s), los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc.; por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito si los hubiere estarán a cargo del el (los) Adquirente(s). Lo anterior aún en el evento de no comparecer o negarse a recibir en la fecha prevista. Los gastos de conexión serán por cuenta del el (los) Adquirente(s).
- (ii) Desde la firma del presente Contrato, las contribuciones de valorización que se decreten y/o causen, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional. El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente a los inmuebles objeto de este Contrato, deberá ser pagado en su totalidad, por el(los) Adherente(s) a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de por el(los) Adherente(s) y este firme toda la documentación que la entidad exija. La suma a cancelar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre los inmuebles objeto de este Contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de Copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda a los inmuebles, en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla el Proyecto.

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

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

1. Por terminación del contrato del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por las causales previstas en la ley.
5. Por común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO y el BENEFICIARIO DE ÁREA.
6. Por incumplimiento del BENEFICIARIO DE AREA en la entrega de los aportes indicados en la página primera.
7. Por encontrarse el BENEFICIARIO DE AREA incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

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

**DÉCIMA PRIMERA- CESIÓN:** EL BENEFICIARIO DE AREA sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato y su Contrato de Adhesión al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL, cuando exista concepto favorable previo y escrito de EL LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, y aceptación de ALIANZA.

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

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

2 >

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

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

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

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

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

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

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

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
4. Para efectos de la rendición de cuentas, ALIANZA enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario, de conformidad con lo establecido en la circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

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

- El BENEFICIARIO DE AREA se encuentre en mora de más de 60 días en los aportes estipulados en la primera página de este documento, caso en el cual procederá el descuento de la suma que corresponda al porcentaje indicado en el parágrafo segundo de esta cláusula. En este evento, ALIANZA procederá a notificar por escrito a LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO respecto de la mora del BENEFICIARIO DE AREA, y LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO tendrán plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.

1

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

- El BENEFICIARIO DE ÁREA no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del EL BENEFICIARIO DE AREA en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.
- Cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta de manera expresa y escrita su intención de desistimiento a LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO
- La muerte del BENEFICIARIO DE AREA, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en el párrafo segundo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En los casos anteriores, LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO debidamente facultado por el BENEFICIARIO DE ÁREA, en virtud de la suscripción del presente contrato, procederán a la enajenación a título oneroso de la unidad inmobiliaria respecto del cual se hallaba vinculado BENEFICIARIO DE AREA que ha desistido o se entiende desistido conforme a esta cláusula. Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE AREA desistido menos la suma correspondiente al porcentaje establecido en el párrafo segundo de esta cláusula, con el fin de que ALIANZA proceda, conforme a las instrucciones que le impartan LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA. En caso que LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO no aporte dichos recursos dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al día en que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya desistido o se entienda desistido, y siempre y cuando se haya vinculado un nuevo beneficiario de área respecto de la unidad inmobiliaria correspondiente y este último haya aportado recursos suficientes para la realización de la mencionada devolución, ALIANZA procederá, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA desistido, con cargo a los recursos aportados por el nuevo BENEFICIARIO DE ÁREA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso que se entienda que el BENEFICIARIO DE ÁREA desiste de su vinculación conforme a esta cláusula, salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del BENEFICIARIO DE ÁREA, este último autoriza a que se le descuenta el DIEZ por ciento (10%) del valor aportado, por concepto del ejercicio del derecho a desistir de su vinculación, y que dicha suma sea entregada a LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del BENEFICIARIO DE ÁREA el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que acaezca el evento bajo el cual se entienda que existe un desistimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA.

Para todos los efectos contractuales y legales el BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que renuncia expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

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

**DÉCIMA SÉPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA.** En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente EL BENEFICIARIO DE AREA y LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al \_\_% del valor aportado, a título de estimación anticipada de perjuicios.

**PARÁGRAFO:** Para todos los efectos contractuales y legales EL BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que renuncia expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

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

**DÉCIMA NOVENA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera:**

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

**CONDICIONES ESPECIALES AL CONTRATO DE ADHESIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL**

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

**VIGÉSIMA: MÉRITO EJECUTIVO:** En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y a cargo de BENEFICIARIOS DE AREA, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 422 del Código General del Proceso.

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

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en DOS originales del mismo tenor y valor, uno para EL BENEFICIARIO DE AREA, y uno para E EL LOS FIDEICOMITENTES PROYECTO, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

**LOS FIDEICOMIENTES PROYECTO**

\_\_\_\_\_

C.C.

C.C.

**EL BENEFICIARIO DE ÁREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO**

\_\_\_\_\_

C.C.

C.C.

**MINUTA PARA ESCRITURA DE  
TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO PROYECTO WELL - NIT \_\_\_\_\_  
credito**

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**FECHA:**

**OTORGADA EN LA NOTARÍA \_\_\_\_\_ DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.,**

**ACTOS:**

**PRIMER ACTO: CÓDIGO 0\_\_\_\_. CANCELACIÓN PARCIAL HIPOTECA**

**SEGUNDO ACTO: CÓDIGO \_\_\_\_\_, TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL (\$\_\_\_\_\_).**

**TERCER ACTO: CÓDIGO \_\_\_\_\_, CONSTITUCIÓN HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA \$0.00.**

**CUARTO ACTO: CÓDIGO \_\_\_\_\_, CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE \$0.00.**

**QUINTO ACTO: CÓDIGO \_\_\_\_\_, AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR \$0.00**

**INMUEBLES: APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), PARQUEADERO NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Y DEPOSITO NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO WELL PROPIEDAD HORIZONTAL**

**MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: (INSERTAR MATRICULAS INMOBILIARIAS)**

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, la **NOTARIA \_\_\_\_\_ DEL CÍRCULO DE \_\_\_\_\_**, otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos,

\*\*\*\*\*

**PRIMER ACTO:  
CANCELACIÓN PARCIAL HIPOTECA**

Compareció \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien para efectos del presente instrumento obra en nombre y representación legal del **BANCO** \_\_\_\_\_, establecimiento de crédito, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con NIT. \_\_\_\_\_, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera; quien manifestó:

**PRIMERO:** Que mediante escritura pública No \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinti\_\_\_\_\_ (202\_), otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. (En adelante el "Lote de Mayor Extensión"); **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, identificado con NIT. \_\_\_\_\_, constituido en virtud de un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria celebrado mediante documento privado el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, constituyó hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor del del **BANCO** \_\_\_\_\_, sobre el Lote de Mayor Extensión. (En adelante el "Gravamen")

**SEGUNDO:** Que mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de 202\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del Circulo Notarial de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., se constituyó reglamento de propiedad horizontal resultando entre otros los folios objeto de la presente liberación.

**Parágrafo:** Que como consecuencia del registro de ese reglamento, por virtud de lo dispuesto en el artículo 51 de la ley 1579 de 2013 (Estatuto de Registro) del estatuto de registro quedaron gravadas todas y cada una de las unidades de dominio privado que integran el edif. Well

**TERCERO:** Que en virtud de haber sido cubierto **PARCIALMENTE** el crédito hipotecario, por medio del presente acto **LIBERA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE** el Gravamen en cuanto hace relación a los siguientes inmuebles:

**APARTAMENTO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

**PARQUEADERO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **SÓTANO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

DEPÓSITO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) SOTANO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), identificado(s) con matrícula(s) inmobiliaria(s) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

**Parágrafo:** Con base en lo anterior se le solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos anotar la cancelación de hipoteca en los certificados de tradición y libertad de los predios atrás identificados.

**CUARTO:** Que la presente liberación parcial no implica modificación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, continuando vigente y sin modificaciones la garantía hipotecaria a favor del \_\_\_\_\_ sobre los demás inmuebles hipotecados hasta la completa extinción de la obligación pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal Gravamen.

**QUINTO:** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación, a los inmuebles liberados se les asigna conjuntamente un valor de prorrata de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) moneda corriente.

**SEXTO:** Que los gastos notariales y de registro del acto de cancelación parcial de hipoteca serán por cuenta de EL FIDEICOMISO.

\*\*\*\*\*

#### SEGUNDO ACTO:

#### TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

\_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_, quien en este acto obra en su calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública Nro. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de la Notaria \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ 6, debidamente autorizada por los estatutos para la celebración de este acto, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera que se protocolizan con este instrumento, y manifestó:

**PRIMERO.-** Que la sociedad que representa obra en el presente instrumento única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO**

**PROYECTO WELL- NIT \_\_\_\_\_**, constituido mediante documento privado suscrito el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ que en adelante, y para los efectos de la presente escritura, se denominará **EL FIDEICOMISO**. Así las cosas, los actos de que trata el presente instrumento no están llamados a generar efecto alguno sobre el patrimonio propio de la sociedad fiduciaria ni sobre sus bienes, y afectarán exclusivamente al aludido fideicomiso.

**SEGUNDO:** Que en desarrollo del objeto del **FIDEICOMISO** y de conformidad con lo pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, y las sociedades **URBANUM S.A.S.**; **IC CONSTRUCTORA S.A.S.** y **DOM REAL ESTATE S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES/ CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS DESARROLLADORES** suscribieron el Contrato de Encargo Fiduciario N° \_\_\_\_\_ con fecha del \_\_\_\_\_ para la Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** con \_\_\_\_\_ (insertar los datos de los beneficiarios de área), para que una vez construido el EDIFICIO WELL, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIA DESARROLLADORES** les hiciera entrega material de las Unidades Privadas y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**, les transfiriera, a título de beneficio, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta su beneficio. En el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación se instrumentó el pago de estos bienes sobre los cuales se concreta el beneficio, todo de conformidad con los términos y condiciones allí estipulados.

**TERCERO:** Por medio de la presente escritura pública, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, transfiere a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil, a \_\_\_\_\_, el derecho de dominio de los siguientes inmuebles:

**1.1 APARTAMENTO \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO WELL**, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene un área construida privada (ACP) de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ centímetros cuadrados ( \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>), un área total construida o bruta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado ( \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>) y un área privada libre o neta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado ( \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>), y está comprendido dentro de los linderos que se describen a continuación:

(INSERTAR LINDEROS)

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Oficina de Instrumentos Públicos de Rionegro - Antioquia.

**1.2 PARQUEADERO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **SÓTANO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO WELL, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene un área construida privada (ACP) de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ centímetros cuadrados (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) , un área total construida o bruta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) y un área privada libre o neta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), y está comprendido dentro de los linderos que se describen a continuación:

(INSERTAR LINDEROS)

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

**1.3 DEPÓSITO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **SOTANO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO WELL, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene un área construida privada (ACP) de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ centímetros cuadrados (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) , un área total construida o bruta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) y un área privada libre o neta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), y está comprendido dentro de los linderos que se describen a continuación:

(INSERTAR LINDEROS)

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de de Bogotá D.C.

**Parágrafo Primero.-** La transferencia de que trata esta escritura incluye los derechos que legal y contractualmente le corresponden al inmueble especificado, en especial los de copropiedad sobre los bienes, áreas y servicios comunes del **EDIFICIO WELL** y los de participación en la persona jurídica sin ánimo de lucro denominada **EDIFICIO WELL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en los porcentajes y con las condiciones establecidas para tal efecto en el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a escritura pública por instruemnto número \_\_\_\_\_ y datos de registro.

**CUARTO:** El **EDIFICIO WELL**, de la cual hace parte el inmueble y derechos objeto de la trasferencia consta de una edificación moderna ubicada en la ciudad de Bogotá DC, se distingue en la nomenclatura urbana actual como \_\_\_\_\_, consta de 137 apartamentos de uso mixto (residencial, uso dotacional bienestar social), 5 unidades de uso comercial, 79

parqueaderos y 30 depósitos, para un total de \_\_\_ unidades de dominio particular o exclusivo; así como de los bienes y áreas comunes incluido el lote de terreno sobre el cual está construido el edificio. El terreno tiene una cabida de \_\_\_\_\_ metros cuadrados (\_\_\_\_\_m2), se distingue en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con la matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ y está comprendido dentro de los siguientes linderos: (insertar linderos)

**Parágrafo Primero.-** Las especificaciones de construcción de los inmuebles que conforman el EDIFICIO WELL, constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**QUINTO:** Que, no obstante la cabida y linderos, la transferencia se hace como sobre cuerpo cierto, sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la ley 675 del 3 de agosto de 2001, y especialmente sometida a las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., tanto en el folio de matrícula número \_\_\_\_\_ correspondiente al matriz de la edificación, como en el número \_\_\_\_\_ que corresponde a la unidad inmueble individualizada en el punto cuarto de estas manifestaciones.

**SEXTO: TRADICIÓN:** Los inmuebles materia de la presente transferencia fueron adquiridos así:

1. Por haberse sometido al régimen de propiedad horizontal el lote de terreno sobre el cual se levantó el EDIFICIO WELL, que a su vez fue adquirido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** por aporte en fiducia que le hiciera el denominado **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100** mediante escritura pública número \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), otorgada en la Notaría \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) (Anotación \_\_\_\_\_).
2. La construcción del edificio, por haberse levantado por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES**, con los recursos del patrimonio autónomo, aportados de conformidad con lo establecido sobre el particular en **EL FIDEICOMISO** y para lo cual se obtuvo previamente la licencia de construcción No. \_\_\_\_ de construcción número \_\_\_\_ expedida por \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**SÉPTIMO. –** Que el inmueble objeto de esta transferencia está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, patrimonio de familia, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demandas, hipotecas.

usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal y al reglamento contenido en la escritura pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ en la Notaría \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_. En cuanto a hipotecas sobre el inmueble pesa la constituida en mayor extensión a favor de BANCO \_\_\_\_\_ mediante escritura pública No \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), otorgada en la Notaría \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C, cuya liberación está autorizada en el primer acto de este público instrumento.

**OCTAVO:** Que el inmueble y derechos objeto de esta transferencia se encuentran a paz y salvo por impuestos, tasas y contribuciones de todo orden y al día por todo concepto, incluido lo relacionado con servicios públicos.

**NOVENO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, queda facultada para constituir, en favor de \_\_\_\_\_, sobre parte del lote de mayor extensión donde se construye el **EDIFICIO WELL**, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas \_\_\_\_\_. También queda autorizada para constituir, si así se requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen al Edificio o estos predios la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s), se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la Edificación, sin requerir autorización o comparecencias adicionales al **FIDEICOMISO**.

**DÉCIMO.** - Se estima como valor comercial de los Inmuebles y derechos objeto de esta transferencia para todos los efectos a que haya lugar, la cantidad de \_\_\_\_\_ pesos (\$ \_\_\_\_\_) moneda corriente, que es exactamente igual la cantidad que a título de aporte **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** le hizo al a favor del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** conforme a lo pactado y a lo establecido en el respectivo Encargo de Vinculación, y que se declaran recibidos en su totalidad a entera satisfacción.

**UNDÉCIMO.** Los gastos y derechos notariales a que dé lugar esta Escritura Pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre los **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIO DESARROLLADOR** del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Los impuestos de registro (rentas) y los derechos de registro y anotación que se generen por razón de su inscripción en el (los) respectivo (s) folio (s) de matrícula inmobiliaria serán por cuenta de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**Parágrafo Primero.-** Los gastos relacionados en esta cláusula deberán ser cancelados el día del otorgamiento de la presente escritura.

Si se presentare la constitución de una HIPOTECA todos los gastos Notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas), y Registro de Instrumentos Públicos a que dé lugar esta escritura pública, serán asumidos en su totalidad por el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

-----  
Compareció, también: \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_ de Bogotá, y manifestó:

**PRIMERO:** Que mediante documento privado, (i) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_, actuando en su calidad de representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_; (ii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_, actuando en su calidad de representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_; y, (iii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_, actuando en su calidad de representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_; otorgaron poder especial, amplio y suficiente a \_\_\_\_\_, para que en nombre y representación de estas sociedades suscribiera las Escrituras Públicas de Transferencia de Dominio a título de Beneficio en Fiducia Mercantil del **PROYECTO WELL** del cual hace parte el **EDIFICIO WELL**.

**SEGUNDO:** Que las sociedades que representa actualmente ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS DESARROLLADORES** del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**.

**TERCERO:** Que **EL FIDUCIANTE** acepta, en un todo, el contenido de la presente escritura y la transferencia que se hace al **BENEFICIARIO DE ÁREA** por estar todo conforme a lo pactado en el correspondiente contrato de fiducia mercantil y en los correspondientes Contratos de Encargo Fiduciario para la Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**.

**CUARTO:** Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, respecto de la transferencia celebrada por esta escritura para todos los efectos a que haya lugar, por haber cumplido el patrimonio autónomo con la instrucción que le fue dada en tal sentido por **EL FIDUCIANTE**.

**QUINTO:** Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del mismo como "constructores", ni "interventores", ni participaron de manera alguna en

la construcción del PROYECTO, incluyendo el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016 y, por lo tanto, no están obligadas frente a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por la terminación, calidad, entrega y/o aspectos técnicos relacionados con la construcción del (de los) inmueble(s) transferido(s) o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieren llegar a presentarse por estos conceptos.

**SEXTO:** Los FIDEICOMITENTES acudirán a la defensa de **ALIANZA** y del FIDEICOMISO si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** y el FIDEICOMISO se reserven el derecho de repetir contra él si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a estos y al constructor corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula.

**SÉPTIMO:** Que, en la misma fecha de otorgamiento de esta escritura, **EL FIDUCIANTE** ya ha hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** del inmueble y derechos objeto de la presente transferencia.

**OCTAVO:** Los FIDEICOMITENTES manifiestan que los Inmuebles que por este acto se transfiere, está(n) dotado(s) de los servicios públicos de acueducto, gas, alcantarillado y energía; y que las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio fueron recibidas por las Empresas Públicas correspondientes.

**Parágrafo primero.** Se hace constar expresamente que en la presente enajenación no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**Parágrafo segundo.** Se aclara que los cargos y derechos de conexión de servicios públicos domiciliarios de cada una de las unidades privadas, serán por cuenta del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**NOVENO:** No obstante las manifestaciones de **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO** acerca de las condiciones físicas y jurídicas del inmueble y de los derechos objeto de la transferencia contenida en este instrumento, y sin perjuicio de lo que pudiere corresponder a los anteriores propietarios de los inmuebles identificados en el punto de la tradición, **EL FIDUCIANTE** queda especialmente obligado frente al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, a salir al saneamiento tanto por evicción y por vicios redhibitorios en los casos en que la ley lo señala.

**DÉCIMO:** Que será de cargo de **EL FIDUCIANTE** el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_%) de los derechos notariales que se liquiden por concepto del otorgamiento de la presente escritura pública.

En todo caso, las sociedades (i) \_\_\_\_\_; (ii) \_\_\_\_\_ y, (iii) \_\_\_\_\_, y los demás **FIDEICOMITENTES** de conformidad con lo estipulado en el contrato de fiducia constituido por

documento privado del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, asume la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto al lote de mayor extensión y de las unidades resultantes del **EDIFICIO WELL** con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. Las sociedades obligadas, (i) \_\_\_\_\_; (ii) \_\_\_\_\_ y, (iii) \_\_\_\_\_, y los demás **FIDEICOMITENTES** exoneran a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como sociedad y como vocera del **FIDEICOMISO** y a terceros a los cuales **ALIANZA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, deba transferir la propiedad de los inmuebles o sus desmembraciones, de cualquier responsabilidad originada en los conceptos de que se trata en esta cláusula, comprometiéndose a salir en defensa de estos (**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, el **FIDEICOMISO** y terceros) si, con todo, llegaren a ser sujetos de alguna reclamación

**Parágrafo.** De conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, los **FIDEICOMITENTES** garantizan por doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega de los bienes, el buen funcionamiento de los mismos, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES**. Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc., deberán constar en la correspondiente Acta de Acabados y/o ser informados por escrito al **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DESARROLLADOR** por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes deberán tramitarse a través de la administración de la Copropiedad.

-----  
Comparecieron, por último:

**Si es persona natural:**

\_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s), quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**;

**Si es persona jurídica:**

\_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ de estado civil \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ quien(es) obra(n) en su calidad de \_\_\_\_\_ y  
 por tanto en nombre y representación de la sociedad \_\_\_\_\_,  
 constituida mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, otorgada en la  
 Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de  
 \_\_\_\_\_, con plenas facultades estatutarias para obligar a su representada (o  
 autorizado para este acto por - órgano social competente), hechos que acredita con el  
 certificado sobre existencia y representación legal (y con copia del acta de la Junta) que  
 presenta para incorporar al protocolo), quien en adelante y para todos los efectos se  
 denominará **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**;

**PRIMERO.** - Que obran en sus propios nombres.

**SEGUNDO.** Que en tal calidad y condición acepta (n) esta escritura y la transferencia que aquí se le (s) hace a título de restitución de aporte, por estar todo a su entera satisfacción.

**TERCERO.** - Que conoce(n) el inmueble y derechos transferidos y la edificación de la cual hace parte, así como su estado actual y características que se ajustan a lo pactado y a lo establecido en los correspondientes Contratos de Encargo Fiduciario para la Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, y que lo ha recibido materialmente en la misma fecha del otorgamiento de esta escritura de manos de EL FIDUCIANTE, a su entera satisfacción.

**CUARTO.** - Que conoce (n) ampliamente el edificio del cual hacen parte el inmueble y derechos objeto de la transferencia de que da cuenta esta escritura, así como su estado actual y características con respecto a lo cual manifiesta su total satisfacción, y que conoce (n) y acepta (n) el régimen de propiedad horizontal a que están sometidos los inmuebles y de manera muy especial el reglamento contenido en la escritura pública número \_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del círculo de \_\_\_\_\_, el cual se obliga (n) a acatar y cumplir en todas y cada una de sus partes.

**QUINTO:** De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, a partir de la fecha de entrega de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, serán de cargo de éste los gastos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, cargos por conexión - de ser aplicables -, etc., por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias y extraordinarias - provisionales y/o definitivas-; así como por intereses de subrogación del crédito. Los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar en relación con la instalación y suministro de

servicios públicos a partir de la entrega material de los Inmuebles al igual que el valor del derecho de conexión serán de cargo exclusivo del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**Parágrafo Primero.-** Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de firma del Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, son por cuenta de éste todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores y todas las demás contribuciones, plusvalías y gravámenes que sean establecidos por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia.

**SEXTO:** Que con el otorgamiento de la presente escritura, **LOS FIDEICOMITENTES** dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** celebró con ellos, y por consiguiente 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 señaladas en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**.

**SEPTIMO:** Se declara(n) deudor(es) del FIDEICOMISO, de la suma de \_\_\_\_\_, la cual pagará(n) con el producto de un crédito que le ha otorgado la Entidad de Crédito Bancaria denominada \_\_\_\_\_ de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO WELL y el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, autorizan expresa e irrevocablemente, desde ahora a **BANCO \_\_\_\_\_** para que el producto líquido del préstamo que se le otorgue al (a los) **BENEFICIARIO DE ÁREA**, se destine a abonar directamente a la obligación hipotecaria que tiene constituida **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO PRYECTO WELL, a favor de **BANCO \_\_\_\_\_**, una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por ésta. Si a la fecha de la liquidación del crédito del (de los) **BENEFICIARIO DE ÁREA**, no existen obligaciones a cargo de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO WELL, para con **BANCO \_\_\_\_\_** el (los) **BENEFICIARIOS DE ÁREA** autoriza(n) a **BANCO \_\_\_\_\_** para que el valor del crédito a él (ellos) otorgado, le sea entregado directamente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO WELL, o a la persona (natural o jurídica) o al Patrimonio Autónomo que ésta indique. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez el (los) **BENEFICIARIO DE ÁREA** cumpla(n) con los requisitos exigidos por el **BANCO \_\_\_\_\_** y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca. El (los) **BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga(n) a realizar, en un plazo

de 10 días calendario, contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por BANCO \_\_\_\_\_ para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerá(n) y pagará(n) por mora, un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigentes, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO WELL, pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada

**OCTAVO:** Los gastos y derechos notariales a que dé lugar esta Escritura Pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre los **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS DESARROLLADORES** del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Los impuestos de registro (rentas) y los derechos de registro y anotación que se generen por razón de su inscripción en el (los) respectivo (s) folio (s) de matrícula inmobiliaria serán por cuenta de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**Parágrafo Primero.-** Los gastos relacionados en esta cláusula deberán ser cancelados el día del otorgamiento de la presente escritura.

Si se presentare la constitución de una HIPOTECA todos los gastos Notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas), y Registro de Instrumentos Públicos a que dé lugar esta escritura pública, serán asumidos en su totalidad por el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

**NOVENO:** Que entiende y acepta que con la transferencia del dominio del inmueble y derechos que por este instrumento se le hace, se le está cubriendo en su totalidad y a su entera satisfacción, no solo el aporte objeto de restitución propiamente dicho sino, además, todo beneficio o derecho que a su favor pudiera derivarse de su condición de BENEFICIARIO DE ÁREA y por lo tanto, no tendrá (n) derecho adicional alguno con respecto al FIDEICOMISO PROYECTO WELL, del cual se entiende quedar desvinculado completamente a partir de la fecha, ni estará llamado de manera alguna a participar en los excedentes o utilidades, o rentas, así como tampoco en las eventuales pérdidas. De igual manera entiende y acepta que, salvo en cuanto atañe a las obligaciones del FIDUCIANTE en su calidad de tal y de **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** del proyecto inmobiliario del cual hacen parte las unidades adquiridas, tales como las inherentes al saneamiento por evicción y por vicios ocultos o redhibitorios de lo transferido en los términos de ley, no tendrá vinculación alguna ni expectativas con respecto a los bienes y derechos patrimoniales radicados en cabeza de este último.

**DÉCIMO.** Que, en virtud de sus propias manifestaciones anteriores, formalizada la transferencia de que trata este instrumento declara en paz y a salvo al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** por todo concepto, en especial, respecto del beneficio que le correspondía en el mismo, al igual que

declara a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** a paz y a salvo por todo concepto, en especial, respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **EL FIDEICOMISO** cumplieron lo establecido en el Contrato de Fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** o **EL FIDEICOMISO** por ningún concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente a **LOS FIDEICOMITENTES**, de conformidad con lo indicado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO**.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, sin perjuicio de las obligaciones a su favor y a cargo de **EL FIDUCIANTE** en su calidad de **PROMOTOR** del proyecto inmobiliario del cual hacen parte el inmueble y derechos objeto de la transferencia, tales como, por ejemplo, las relacionadas con el saneamiento en los términos de la ley, declara igualmente a paz y salvo al **FIDUCIANTE** en relación con su compromiso de entrega material de dichos bienes y derechos en la forma y tiempo debidos, y en cuanto a las demás obligaciones a su cargo contempladas en la correspondiente Carta de Designación de Beneficiario de Área.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Sin perjuicio de lo establecido en la correspondiente Acta de Acabados y las garantías de Ley, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara haber recibido los Inmuebles a la fecha de firma de la presente escritura a entera y total satisfacción y por los linderos expresados en la presente Escritura Pública. Las Partes renuncian a toda acción resolutoria que pudiera derivarse de la entrega de los Inmuebles.

---

**CONSTANCIA** - Los otorgantes declaran que conocen el texto y alcance del artículo 53 de la Ley 1943 de 2.018; por lo que manifiestan bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la presente escritura es real, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado de manera diferente a la establecida en este instrumento y tampoco existen pactos privados en los que se señale un valor diferente al que en esta escritura se expresa. (Artículo 90 del Estatuto Tributario).

Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

**EL FIDEICOMISO** en calidad de **TRADENTE** propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente.

Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

\*\*\*\*\*

**TERCER ACTO:**

**CONSTITUCIÓN HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA**

\_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) o en su calidad de \_\_\_\_\_ y por tanto en nombre y representación de la sociedad \_\_\_\_\_, constituida mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, con plenas facultades estatutarias para obligar a su representada (o autorizado para este acto por - órgano social competente), hechos que acredita con el certificado sobre existencia y representación legal (y con copia del acta de la Junta) que presenta para incorporar al protocolo), quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR**, manifestó:

**PRIMERO:** Que El Hipotecante y Deudor constituye Hipoteca Abierta de cuantía indeterminada a favor de \_\_\_\_\_, Establecimiento de Crédito con domicilio principal en la ciudad de \_\_\_\_\_, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará **EL ACREEDOR**, sobre el siguiente inmueble:

**1.4 APARTAMENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO WELL**, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene un área construida privada (ACP) de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ centímetros cuadrados (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), un área total construida o bruta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) y un área privada libre o neta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), y está comprendido dentro de los linderos que se describen a continuación:

(INSERTAR LINDEROS)

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

**1.5 PARQUEADERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) SÓTANO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO WELL**, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene un área construida privada (ACP) de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ centímetros cuadrados (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), un área total construida o bruta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) y un área privada libre o neta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), y está comprendido dentro de los linderos que se describen a continuación:

(INSERTAR LINDEROS)

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

**1.6 DEPÓSITO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) SOTANO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO WELL**, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene un área construida privada (ACP) de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ centímetros cuadrados (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), un área total construida o bruta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) y un área privada libre o neta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), y está comprendido dentro de los linderos que se describen a continuación:

(INSERTAR LINDEROS)

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de de Bogotá D.C.

**Parágrafo primero:** No obstante la descripción de su cabida y linderos, la hipoteca se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes.

**Parágrafo segundo:** El edificio, conjunto o agrupación del que forman parte los Inmuebles objeto de la presente hipoteca, fueron sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de 201\_.

**SEGUNDO:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** por la suma de \_\_\_\_\_ moneda corriente, que serán pagados a más tardar dentro del plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) años en \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas mensuales, mes \_\_\_\_\_, la primera un mes después del desembolso. Bajo la consideración de que la presente hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **EL ACREEDOR** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas. **(INCLUIR CONDICIONES DE CADA BANCO).**

**TERCERO:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **EL ACREEDOR**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

**CUARTO: EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** declara y acepta : (a) Que la presente hipoteca comprende no sólo LOS INMUEBLES, sino también sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciban, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que LOS INMUEBLES que por este instrumento hipotecan, son y/o serán de su exclusiva propiedad, los posee real y materialmente y los garantizan libres de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que los pongan fuera del comercio o limiten su negociabilidad. En todo caso **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** saldrá al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete a entregar a **EL ACREEDOR** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a LOS INMUEBLES hipotecados en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** desde ahora confiere poder especial, amplio y suficiente a **EL ACREEDOR** para que a través de su representante legal directamente o a través

de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten.

**QUINTO. - SEGUROS:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre LOS INMUEBLES hipotecados a favor de **EL ACREEDOR**, así como el riesgo de muerte de **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

(Incluir demás condiciones banco)

**SEXTO:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **EL ACREEDOR** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** cualquier obligación pendiente de pago.

**SÉPTIMO:** Que tal y como consta en el Primer Acto del presente instrumento, **BANCO \_\_\_\_\_**, autorizó la desafectación de LOS INMUEBLES de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.13 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique o sustituya.

**OCTAVO:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR**, **EL ACREEDOR** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

(Incluir demás condiciones banco)

\*\*\*\*\*

**CUARTO ACTO:**

**CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**

\*\*\*\*\*

**QUINTO ACTO:**

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

**LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: -----**

1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección de los inmuebles, su matrícula inmobiliaria, linderos y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado, ya que han revisado, entendido y han aceptado las obligaciones en él contenidas. -----  
-----

2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----

3) Conocen la ley y saben que el Notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----  
-----

4) El Notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, ésta le corresponde única y exclusivamente al propio interesado. -----

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Leída ésta escritura por los comparecientes y habiéndoseles hecho las advertencias sobre las formalidades legales y trámites de rigor, le imparten su aprobación en constancia firman y el Notario la autoriza. A los otorgantes se les hizo la advertencia de presentar esta escritura para registro en la Oficina correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA  
(FIRMA DE LOS OTORGANTES)**

**MINUTA PARA ESCRITURA DE  
TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO PROYECTO WELL - NIT \_\_\_\_\_  
contado**

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**FECHA:**

**OTORGADA EN LA NOTARÍA \_\_\_\_\_ DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.,**

**ACTOS:**

**PRIMER ACTO: CÓDIGO 0\_\_\_\_. CANCELACIÓN PARCIAL HIPOTECA**

**SEGUNDO ACTO: CÓDIGO \_\_\_\_\_, TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL (\$ \_\_\_\_\_).**

**TERCER ACTO: CÓDIGO \_\_\_\_\_, CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE \$0.00.**

**CUARTO ACTO: CÓDIGO \_\_\_\_\_, AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR \$0.00**

**INMUEBLE: APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), PARQUEADERO NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Y DEPOSITO NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) SÓTANO NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO WELL PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: (INSERTAR MATRICULAS INMOBILIARIAS)**

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, la **NOTARÍA \_\_\_\_\_ DEL CÍRCULO DE \_\_\_\_\_**, otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos,

\*\*\*\*\*

**PRIMER ACTO:  
CANCELACIÓN PARCIAL HIPOTECA**

Compareció \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien para efectos del presente instrumento obra en nombre y representación legal del **BANCO** \_\_\_\_\_, establecimiento de crédito, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con NIT. \_\_\_\_\_, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera; quien manifestó:

**PRIMERO:** Que mediante escritura pública No \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinti\_\_\_\_\_ (202\_), otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. (En adelante el "Lote de Mayor Extensión"); **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, identificado con NIT. \_\_\_\_\_, constituido en virtud de un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria celebrado mediante documento privado el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, constituyó hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor del del **BANCO** \_\_\_\_\_, sobre el Lote de Mayor Extensión. (En adelante el "Gravamen")

**SEGUNDO:** Que mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de 202\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo Notarial de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., se constituyó reglamento de propiedad horizontal resultando entre otros los folios objeto de la presente liberación.

**Parágrafo:** Que como consecuencia del registro de ese reglamento, por virtud de lo dispuesto en el artículo 51 de la ley 1579 de 2013 (Estatuto de Registro) del estatuto de registro quedaron gravadas todas y cada una de las unidades de dominio privado que integran el edif. Well

**TERCERO:** Que en virtud de haber sido cubierto PARCIALMENTE el crédito hipotecario, por medio del presente acto LIBERA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE el Gravamen en cuanto hace relación a los siguientes inmuebles:

**APARTAMENTO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

**PARQUEADERO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **SÓTANO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

**DEPÓSITO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **SOTANO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), identificado(s) con matrícula(s) inmobiliaria(s) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

**Parágrafo:** Con base en lo anterior se le solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos anotar la cancelación de hipoteca en los certificados de tradición y libertad de los predios atrás identificados.

**CUARTO:** Que la presente liberación parcial no implica modificación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, continuando vigente y sin modificaciones la garantía hipotecaria a favor del \_\_\_\_\_ sobre los demás inmuebles hipotecados hasta la completa extinción de la obligación pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal Gravamen.

**QUINTO:** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación, a los inmuebles liberados se les asigna conjuntamente un valor de prorrata de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) moneda corriente.

**SEXTO:** Que los gastos notariales y de registro del acto de cancelación parcial de hipoteca serán por cuenta de EL FIDEICOMISO.

\*\*\*\*\*

**SEGUNDO ACTO:  
TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**

\_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_, quien en este acto obra en su calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública Nro. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de la Notaria \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ 6, debidamente autorizada por los estatutos para la celebración de este acto, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera que se protocolizan con este instrumento, y manifestó:

**PRIMERO.-** Que la sociedad que representa obra en el presente instrumento única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO WELL- NIT \_\_\_\_\_**, constituido mediante documento privado suscrito el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ que en adelante, y para los efectos de la presente escritura, se denominará **EL FIDEICOMISO**. Así las cosas, los actos de que trata el presente instrumento no están llamados a generar efecto alguno sobre el patrimonio propio de la sociedad fiduciaria ni sobre sus bienes, y

afectarán exclusivamente al aludido fideicomiso.

**SEGUNDO:** Que en desarrollo del objeto del **FIDEICOMISO** y de conformidad con lo pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, y las sociedades **URBANUM S.A.S.**, **IC CONSTRUCTORA S.A.S.** y **DOM REAL ESTATE S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES/ CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS DESARROLLADORES** suscribieron el Contrato de Encargo Fiduciario N° \_\_\_\_\_ con fecha del \_\_\_\_\_ para la Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** con \_\_\_\_\_ (insertar los datos de los beneficiarios de área), para que una vez construido el EDIFICIO WELL, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIA DESARROLLADORES** les hiciera entrega material de las Unidades Privadas y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**, les transfiriera, a título de beneficio, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta su beneficio. En el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación se instrumentó el pago de estos bienes sobre los cuales se concreta el beneficio, todo de conformidad con los términos y condiciones allí estipulados.

**TERCERO:** Por medio de la presente escritura pública, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, transfiere a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil, a \_\_\_\_\_, el derecho de dominio de los siguientes inmuebles:

1.1 **APARTAMENTO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO WELL, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene un área construida privada (ACP) de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ centímetros cuadrados (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) , un área total construida o bruta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) y un área privada libre o neta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), y está comprendido dentro de los linderos que se describen a continuación:

(INSERTAR LINDEROS)

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

1.2 **PARQUEADERO** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) SÓTANO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO WELL, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene un área construida privada (ACP) de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ centímetros cuadrados (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) , un área total construida o bruta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) y un área privada libre o neta de \_\_\_\_\_ metros

cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), y está comprendido dentro de los linderos que se describen a continuación:

(INSERTAR LINDEROS)

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

1.3 **DEPÓSITO** \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **SOTANO** \_\_\_\_ (\_\_\_\_) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO WELL, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene un área construida privada (ACP) de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ centímetros cuadrados (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), un área total construida o bruta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>) y un área privada libre o neta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros de metro cuadrado (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), y está comprendido dentro de los linderos que se describen a continuación:

(INSERTAR LINDEROS)

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de de Bogotá D.C.

**Parágrafo Primero.-** La transferencia de que trata esta escritura incluye los derechos que legal y contractualmente le corresponden al inmueble especificado, en especial los de copropiedad sobre los bienes, áreas y servicios comunes del **EDIFICIO WELL** y los de participación en la persona jurídica sin ánimo de lucro denominada **EDIFICIO WELL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en los porcentajes y con las condiciones establecidas para tal efecto en el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a escritura pública por instruemnto número \_\_\_\_\_ y datos de registro.

**CUARTO:** El **EDIFICIO WELL**, de la cual hace parte el inmueble y derechos objeto de la trasferencia consta de una edificación moderna ubicada en la ciudad de Bogotá DC, se distingue en la nomenclatura urbana actual como \_\_\_\_\_, consta de 137 apartamentos de uso mixto (residencial, uso dotacional bienestar social), 5 unidades de uso comercial, 79 parqueaderos y 30 depósitos, para un total de \_\_\_\_ unidades de dominio particular o exclusivo; así como de los bienes y áreas comunes incluido el lote de terreno sobre el cual está construido el edificio. El terreno tiene una cabida de \_\_\_\_\_ metros cuadrados (\_\_\_\_m<sup>2</sup>), se distingue en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con la matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ y está comprendido dentro de los siguientes linderos: (insertar linderos)

**Parágrafo Primero.-** Las especificaciones de construcción de los inmuebles que conforman el EDIFICIO WELL, constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**QUINTO:** Que, no obstante la cabida y linderos, la transferencia se hace como sobre cuerpo cierto, sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la ley 675 del 3 de agosto de 2001, y especialmente sometida a las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., tanto en el folio de matrícula número \_\_\_\_\_ correspondiente al matriz de la edificación, como en el número \_\_\_\_\_ que corresponde a la unidad inmueble individualizada en el punto cuarto de estas manifestaciones.

**SEXTO: TRADICIÓN:** Los inmuebles materia de la presente transferencia fueron adquiridos así:

1. Por haberse sometido al régimen de propiedad horizontal el lote de terreno sobre el cual se levantó el EDIFICIO WELL, que a su vez fue adquirido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** por aporte en fiducia que le hiciera el denominado **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100** mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), otorgada en la Notaría \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (Anotación \_\_\_\_\_).
2. La construcción del edificio, por haberse levantado por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES**, con los recursos del patrimonio autónomo, aportados de conformidad con lo establecido sobre el particular en **EL FIDEICOMISO** y para lo cual se obtuvo previamente la licencia de construcción No. \_\_\_\_\_ de construcción número \_\_\_\_\_ expedida por \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**SÉPTIMO.** – Que el inmueble objeto de esta transferencia está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, patrimonio de familia, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demandas, hipotecas, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal y al reglamento contenido en la escritura pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ en la Notaría \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_. En cuanto a hipotecas sobre el inmueble pesa la constituida en mayor extensión a favor de BANCO \_\_\_\_\_ mediante escritura pública No \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), otorgada en la Notaría

\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C, cuya liberación está autorizada en el primer acto de este público instrumento.

**OCTAVO:** Que el inmueble y derechos objeto de esta transferencia se encuentran a paz y salvo por impuestos, tasas y contribuciones de todo orden y al día por todo concepto, incluido lo relacionado con servicios públicos.

**NOVENO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, queda facultada para constituir, en favor de \_\_\_\_\_, sobre parte del lote de mayor extensión donde se construye el **EDIFICIO WELL**, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas \_\_\_\_\_. También queda autorizada para constituir, si así se requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen al Edificio o estos predios la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s), se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la Edificación, sin requerir autorización o comparecencias adicionales al **FIDEICOMISO**.

**DÉCIMO.** - Se estima como valor comercial de los Inmuebles y derechos objeto de esta transferencia para todos los efectos a que haya lugar, la cantidad de \_\_\_\_\_ pesos (\$ \_\_\_\_\_) moneda corriente, que es exactamente igual la cantidad que a título de aporte **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** le hizo al a favor del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** conforme a lo pactado y a lo establecido en el respectivo Encargo de Vinculación, y que se declaran recibidos en su totalidad a entera satisfacción.

**UNDÉCIMO.** Los gastos y derechos notariales a que dé lugar esta Escritura Pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre los **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIO DESARROLLADOR** del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Los impuestos de registro (rentas) y los derechos de registro y anotación que se generen por razón de su inscripción en el (los) respectivo (s) folio (s) de matrícula inmobiliaria serán por cuenta de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**Parágrafo Primero.-** Los gastos relacionados en esta cláusula deberán ser cancelados el día del otorgamiento de la presente escritura.

Si se presentare la constitución de una **HIPOTECA** todos los gastos Notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas), y Registro de Instrumentos Públicos a que dé lugar esta escritura pública, serán asumidos en su totalidad por el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

-----  
Compareció, también: \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_ de Bogotá, y manifestó:

**PRIMERO:** Que mediante documento privado, (i) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_, actuando en su calidad de representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_; (ii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_, actuando en su calidad de representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_; y, (iii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_, actuando en su calidad de representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_; otorgaron poder especial, amplio y suficiente a \_\_\_\_\_, para que en nombre y representación de estas sociedades suscribiera las Escrituras Públicas de Transferencia de Dominio a título de Beneficio en Fiducia Mercantil del **PROYECTO WELL** del cual hace parte el **EDIFICIO WELL**.

**SEGUNDO:** Que las sociedades que representa actualmente ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS DESARROLLADORES** del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**.

**TERCERO:** Que **EL FIDUCIANTE** acepta, en un todo, el contenido de la presente escritura y la transferencia que se hace al **BENEFICIARIO DE ÁREA** por estar todo conforme a lo pactado en el correspondiente contrato de fiducia mercantil y en los correspondientes Contratos de Encargo Fiduciario para la Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**.

**CUARTO:** Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, respecto de la transferencia celebrada por esta escritura para todos los efectos a que haya lugar, por haber cumplido el patrimonio autónomo con la instrucción que le fue dada en tal sentido por **EL FIDUCIANTE**.

**QUINTO:** Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del mismo como "constructores", ni "interventores", ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO**, incluyendo el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016 y, por lo tanto, no están obligadas frente a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por la terminación, calidad, entrega y/o aspectos técnicos relacionados con la construcción del (de los) inmueble(s) transferido(s) o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieren llegar a presentarse por estos conceptos.

**SEXTO:** Los **FIDEICOMITENTES** acudirán a la defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** se reserven el derecho de repetir contra él si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a estos y al constructor corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula.

**SÉPTIMO:** Que, en la misma fecha de otorgamiento de esta escritura, **EL FIDUCIANTE** ya ha hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** del inmueble y derechos objeto de la presente transferencia.

**OCTAVO:** Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que los Inmuebles que por este acto se transfieren, está(n) dotado(s) de los servicios públicos de acueducto, gas, alcantarillado y energía; y que las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio fueron recibidas por las Empresas Públicas correspondientes.

**Parágrafo primero.** Se hace constar expresamente que en la presente enajenación no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**Parágrafo segundo.** Se aclara que los cargos y derechos de conexión de servicios públicos domiciliarios de cada una de las unidades privadas, serán por cuenta del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**NOVENO:** No obstante las manifestaciones de **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO** acerca de las condiciones físicas y jurídicas del inmueble y de los derechos objeto de la transferencia contenida en este instrumento, y sin perjuicio de lo que pudiere corresponder a los anteriores propietarios de los inmuebles identificados en el punto de la tradición, **EL FIDUCIANTE** queda especialmente obligado frente al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, a salir al saneamiento tanto por evicción y por vicios redhibitorios en los casos en que la ley lo señala.

**DÉCIMO:** Que será de cargo de **EL FIDUCIANTE** el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_%) de los derechos notariales que se liquiden por concepto del otorgamiento de la presente escritura pública.

En todo caso, las sociedades (i) \_\_\_\_\_; (ii) \_\_\_\_\_ y, (iii) \_\_\_\_\_, y los demás **FIDEICOMITENTES** de conformidad con lo estipulado en el contrato de fiducia constituido por documento privado del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, asume la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto al lote de mayor extensión y de las unidades resultantes del **EDIFICIO WELL** con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. Las sociedades obligadas, (i) \_\_\_\_\_; (ii) \_\_\_\_\_ y, (iii) \_\_\_\_\_, y los demás **FIDEICOMITENTES** exoneran a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como sociedad y como vocera del **FIDEICOMISO** y a terceros a los cuales **ALIANZA**, como vocera del

**FIDEICOMISO**, deba transferir la propiedad de los inmuebles o sus desmembraciones, de cualquier responsabilidad originada en los conceptos de que se trata en esta cláusula, comprometiéndose a salir en defensa de estos (**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, el **FIDEICOMISO** y terceros) si, con todo, llegaren a ser sujetos de alguna reclamación

**Parágrafo.** De conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, los **FIDEICOMITENTES** garantizan por doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega de los bienes, el buen funcionamiento de los mismos, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES**. Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc., deberán constar en la correspondiente Acta de Acabados y/o ser informados por escrito al **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DESARROLLADOR** por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes deberán tramitarse a través de la administración de la Copropiedad.

-----  
Comparecieron, por último:

**Si es persona natural:**

\_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_ quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s), quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**;

**Si es persona jurídica:**

\_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_ quien(es) obra(n) en su calidad de \_\_\_\_\_ y por tanto en nombre y representación de la sociedad \_\_\_\_\_, constituida mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, con plenas facultades estatutarias para obligar a su representada (o

autorizado para este acto por - órgano social competente), hechos que acredita con el certificado sobre existencia y representación legal (y con copia del acta de la Junta) que presenta para incorporar al protocolo), quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**;

**PRIMERO.** - Que obran en sus propios nombres.

**SEGUNDO.** Que en tal calidad y condición acepta (n) esta escritura y la transferencia que aquí se le (s) hace a título de restitución de aporte, por estar todo a su entera satisfacción.

**TERCERO.** - Que conoce(n) el inmueble y derechos transferidos y la edificación de la cual hace parte, así como su estado actual y características que se ajustan a lo pactado y a lo establecido en los correspondientes Contratos de Encargo Fiduciario para la Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, y que lo ha recibido materialmente en la misma fecha del otorgamiento de esta escritura de manos de EL FIDUCIANTE, a su entera satisfacción.

**CUARTO.** - Que conoce (n) ampliamente el edificio del cual hacen parte el inmueble y derechos objeto de la transferencia de que da cuenta esta escritura, así como su estado actual y características con respecto a lo cual manifiesta su total satisfacción, y que conoce (n) y acepta (n) el régimen de propiedad horizontal a que están sometidos los inmuebles y de manera muy especial el reglamento contenido en la escritura pública número \_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del círculo de \_\_\_\_\_, el cual se obliga (n) a acatar y cumplir en todas y cada una de sus partes.

**QUINTO:** De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**, a partir de la fecha de entrega de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, serán de cargo de éste los gastos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, cargos por conexión - de ser aplicables -, etc., por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias y extraordinarias - provisionales y/o definitivas-; así como por intereses de subrogación del crédito. Los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar en relación con la instalación y suministro de servicios públicos a partir de la entrega material de los Inmuebles al igual que el valor del derecho de conexión serán de cargo exclusivo del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**Parágrafo Primero.-** Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de firma del Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, son por cuenta de éste todos los impuestos distintos al impuesto

predial, las tasas distintas a la de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores y todas las demás contribuciones, plusvalías y gravámenes que sean establecidos por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia.

**SEXTO:** Que con el otorgamiento de la presente escritura, **LOS FIDEICOMITENTES** dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** celebró con ellos, y por consiguiente 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 señaladas en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL**.

**SÉPTIMO:** Se estima como valor comercial de los Inmuebles y derechos objeto de esta transferencia para todos los efectos a que haya lugar, la cantidad de \_\_\_\_\_ pesos (\$ \_\_\_\_\_) moneda corriente, que es exactamente igual la cantidad que a título de aporte **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** le hizo al a favor del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** conforme a lo pactado y a lo establecido en el respectivo Encargo de Vinculación, y que se declara entregados en su totalidad y a entera satisfacción del **FIDEICOMISO**.

**Parágrafo Primero:** **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara que el origen de los recursos con los que adquiere el citado inmueble proviene de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo declara que dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. **EL FIDEICOMISO** queda eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea o inexacta que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** proporcione para la celebración de este contrato.

**OCTAVO:** Los gastos y derechos notariales a que dé lugar esta Escritura Pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre los **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS DESARROLLADORES** del **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Los impuestos de registro (rentas) y los derechos de registro y anotación que se generen por razón de su inscripción en el (los) respectivo (s) folio (s) de matrícula inmobiliaria serán por cuenta de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**Parágrafo Primero.-** Los gastos relacionados en esta cláusula deberán ser cancelados el día del otorgamiento de la presente escritura.

Si se presentare la constitución de una HIPOTECA todos los gastos Notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas), y Registro de Instrumentos Públicos a que dé lugar esta escritura pública, serán asumidos en su totalidad por el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

**NOVENO:** Que entiende y acepta que con la transferencia del dominio del inmueble y derechos que por este instrumento se le hace, se le está cubriendo en su totalidad y a su entera satisfacción, no solo el aporte objeto de restitución propiamente dicho sino, además, todo beneficio o derecho que a su favor pudiera derivarse de su condición de BENEFICIARIO DE ÁREA y por lo tanto, no tendrá (n) derecho adicional alguno con respecto al FIDEICOMISO PROYECTO WELL, del cual se entiende quedar desvinculado completamente a partir de la fecha, ni estará llamado de manera alguna a participar en los excedentes o utilidades, o rentas, así como tampoco en las eventuales pérdidas. De igual manera entiende y acepta que, salvo en cuanto atañe a las obligaciones del FIDUCIANTE en su calidad de tal y de **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** del proyecto inmobiliario del cual hacen parte las unidades adquiridas, tales como las inherentes al saneamiento por evicción y por vicios ocultos o redhibitorios de lo transferido en los términos de ley, no tendrá vinculación alguna ni expectativas con respecto a los bienes y derechos patrimoniales radicados en cabeza de este último.

**DÉCIMO.** Que, en virtud de sus propias manifestaciones anteriores, formalizada la transferencia de que trata este instrumento declara en paz y a salvo al **FIDEICOMISO PROYECTO WELL** por todo concepto, en especial, respecto del beneficio que le correspondía en el mismo, al igual que declara a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** a paz y a salvo por todo concepto, en especial, respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **EL FIDEICOMISO** cumplieron lo establecido en el Contrato de Fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** o **EL FIDEICOMISO** por ningún concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente a **LOS FIDEICOMITENTES**, de conformidad con lo indicado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO**.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, sin perjuicio de las obligaciones a su favor y a cargo de **EL FIDUCIANTE** en su calidad de **PROMOTOR** del proyecto inmobiliario del cual hacen parte el inmueble y derechos objeto de la transferencia, tales como, por ejemplo, las relacionadas con el saneamiento en los términos de la ley, declara igualmente a paz y salvo al **FIDUCIANTE** en relación con su compromiso de entrega material de dichos bienes y derechos en la forma y tiempo debidos, y en cuanto a las demás obligaciones a su cargo contempladas en la correspondiente Carta de Designación de Beneficiario de Área.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Sin perjuicio de lo establecido en la correspondiente Acta de Acabados y las garantías de Ley, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara haber recibido los Inmuebles a la fecha de firma de la presente escritura a entera y total satisfacción y por los linderos expresados en la presente Escritura Pública. Las Partes renuncian a toda acción resolutoria que pudiera derivarse de la entrega de los Inmuebles.

**CONSTANCIA** - Los otorgantes declaran que conocen el texto y alcance del artículo 53 de la Ley 1943 de 2.018; por lo que manifiestan bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la presente escritura es real, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado de manera diferente a la establecida en este instrumento y tampoco existen pactos privados en los que se señale un valor diferente al que en esta escritura se expresa. (Artículo 90 del Estatuto Tributario).

Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

EL FIDEICOMISO en calidad de TRADENTE propietario fiduciario, EL FIDEICOMITENTE responsable de la construcción y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente.

Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

\*\*\*\*\*

**TERCER ACTO:  
CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE  
(INSERTAR EN CASO TAL DE QUE SE CONSTITUYA)**

\*\*\*\*\*

**CUARTO ACTO:  
AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

**(INSERTAR EN CASO TAL DE QUE SE CONSTITUYA)**

-----

**LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: -----**

1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección de los inmuebles, su matrícula inmobiliaria, linderos y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado, ya que han revisado, entendido y han aceptado las obligaciones en él contenidas. -----

2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----

3) Conocen la ley y saben que el Notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----

4) El Notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, ésta le corresponde única y exclusivamente al propio interesado. -----

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Leída ésta escritura por los comparecientes y habiéndoseles hecho las advertencias sobre las formalidades legales y trámites de rigor, le imparten su aprobación en constancia firman y el Notario la autoriza. A los otorgantes se les hizo la advertencia de presentar esta escritura para registro en la Oficina correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA  
(FIRMA DE LOS OTORGANTES)**

Bogotá, 24 de noviembre de 2023



Alianza



Fecha 24/11/2023 06:11:36 p.m. (S) B5898506  
Destinatario DOM REAL ESTATE  
Remitente LEONARDO ORTIZ SAENZ

Señores  
**DOM REAL ESTATE**  
Daniel Chacon  
Calle 78 No. 9-57 Of 804  
Ciudad

**Referencia: FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100**  
SIFI 100459 GRIFUS 1012675  
**COADYUVANCIA**

Respetados Señores:

Cordialmente nos permitimos remitir coadyuvancia para trámite ante Secretaría de Habitat según solicitud via correo electrónico del negocio en referencia, debidamente suscrita por nuestro(a) representante legal para el negocio en referencia.

Cualquier información adicional con gusto será atendida.

Cordialmente,

Maria Camila Vega Berdugo

Firmado digitalmente  
por Maria Camila Vega  
Berdugo  
Fecha: 2023.11.24  
15:30:53 -05'00'

**P/P**  
**LEONARDO ORTIZ SAENZ**  
**Director de Gestión Negocios Fiduciarios**

Elaboró: Maria Camila Vega Berdugo  
Asistente Sr de Negocios Fiduciarios

Bogotá D.C. 24 de noviembre de 2023

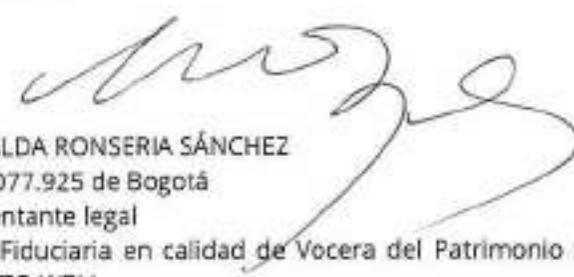
Señores

**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ**  
**SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT**  
**SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA, CONTROL DE VIVIENDA**  
Ciudad

**ASUNTO: Coadyuvancia - Permiso de Ventas Proyecto Well**  
**FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100**

En nuestra calidad de propietarios de los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá, identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50N-573872, 050N-158622, 050N-288592, 050N-140689, 050N-210628 y 050N-1021664 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, los cuales se encuentran en el parqueo denominado FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100 cuyo destino será el desarrollo inmobiliario Proyecto Well el cual se encuentra regulado sobre el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO WELL, manifestamos que coadyuvaríamos la solicitud de radicación de documentos para enajenación de inmuebles, presentada por las sociedades TERCERIZAR S.A.S., INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S A S, INVERSIONES LOS CUATRO S. A.S., INVERSIONES CALLE 100 SAS, INVERSIONES URBANUM SAS, IC CONSTRUCTORA S A S, D.O.M REAL ESTATE S A S y URBANUM SAS.

Cordialmente



ESMERALDA RONSERIA SÁNCHEZ  
C.C. 52.077.925 de Bogotá  
Representante legal  
Alianza Fiduciaria en calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO WELL

Revisó: *Leonardo Ortiz Saenz*

Elaboró: *María Camila Vega*



*Henry*

# Inmobiliario

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO PROYECTO WELL CARÁTULA					
0	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente Gerente Y Comercializador, iii) El Fideicomitente Gerente Y Comercializador, iv) Fideicomitente Constructor, v) Fideicomitente Diseñador			
1.	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 15 No. 82 - 99 Piso 4	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico	jschwitzer@alianza.com.co		
2.	Fideicomitente Gerente Y Comercializador - Fideicomitente Aportante - Fideicomitente Proyecto	D.O.M. REAL ESTATE S.A.S identificada con NIT.900.799.326-1			
		Dirección	Carrera 9 # 74- 08 Oficina 1102	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico	dordonez@dom-re.com		
		Porcentaje de Participación	35%		
3.	Fideicomitente Gerente Y Comercializador - Fideicomitente Aportante- Fideicomitente Proyecto	URBANUM S.A.S. identificada con NIT. 901.068.105- 6			
		Dirección	Calle 87 # 7 - 52 Oficina 1001	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico	a.arangosarmiento@gmail.com		
		Porcentaje de Participación	15%		
4.	Fideicomitente Constructor - Fideicomitente Aportante- Fideicomitente Proyecto	IC CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT. 800.141.695-5			
		Dirección	Carrera 9 # 73 - 24	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico	ralvarez@icconstructora.co		
		Porcentaje de Participación	50%		
5.	Fideicomitente Diseñador	S Y G SALAZAR Y GARCIA ARQUITECTOS S.A.S. identificada con NIT. 900.430.537-2			
		Dirección	Carrera 16 # 86 A - 31 Oficina 302	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico	somasasu@hotmail.com		
		Porcentaje de Participación	0%		
6.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión".			
7.	Inmueble(s)	Corresponde a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50N-573872, 50N-140689, 50N-1021664, 50N-158622, 50N-210628 y 50N-288592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá o el que resulte de su englobe, ubicados en la ciudad de Bogotá, de propiedad del FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100.			
8.	Proyecto	Proyecto inmobiliario que estará conformado, por una (1) etapa que se desarrollará mediante el presente contrato y la cual estará compuesta por ciento treinta y siete (137) unidades inmobiliarias de uso mixto (residencial, uso dotacional bienestar social), cinco (5) unidades inmobiliarias de uso comercial, setenta y nueve (79) estacionamientos y aproximadamente treinta (30) depósitos conforme los términos establecidos en la licencia de construcción otorgada para el proyecto			
9.	Vigencia Fase Pre - Constructiva	La fase pre-constructiva del PROYECTO se llevará a cabo a través del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.			
		El término para la acreditación de las condiciones de giro consagradas en el numeral 8.1 del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS es de DOCE (12) meses, contados a partir de la firma del ENCARGO			



		<p>FIDUCIARIO DE PREVENTAS, término prorrogable por DOCE (12) meses automáticamente, por una sola vez.</p> <p>El término para la acreditación de las CONDICIONES DE INICIO será de hasta tres (3) meses contados a partir del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el numeral 3.4 del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, término prorrogable por tres (3) meses automáticamente, por una sola vez.</p>
10.	Vigencia Fase Constructiva	Para el Proyecto es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio del Proyecto.
11.	Cláusulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u></li> <li>• <u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u></li> <li>• <u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u></li> <li>• <u>Numeral 17 - Cesión del Contrato.</u></li> </ul>
12.	Condiciones de Inicio	<p>Los Fideicomitentes Proyecto deberán acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio:</p> <p>A. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual Los Fideicomitentes Proyecto deberán 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. Lo cual constará mediante:</p> <p>- Que en el Fideicomiso Lote se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el(los) Inmueble(s) y que los fideicomitentes y beneficiarios del Fideicomiso Lote hayan establecido expresamente en el clausulado del contrato o mediante instrucción irrevocable que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Instruyan adelantar la escrituración de las unidades del proyecto conjuntamente con el Fideicomiso Inmobiliario.</li> <li>2) Se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Lote ni del (los) Inmueble(s), salvo las exigidas por el Acreedor Financiero con destino al desarrollo del Proyecto.</li> <li>3) Que el(los) Inmueble(s) está(n) destinado(s) exclusivamente al desarrollo del Proyecto,</li> <li>4) Se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores.</li> </ol> <p>Por otra parte, que los Fideicomitentes Proyecto suscriban con los Fideicomitentes Tipo A, los Fideicomitentes Tipo B o Los Fideicomitentes, según corresponda, del FIDEICOMISO LOTE una o varias promesas de compraventa sobre la totalidad de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO LOTE, derechos fiduciarios que los Fideicomitentes Proyecto se obligan a aportar al Fideicomiso.</p>



	<p>Adicionalmente los Los Fideicomitentes Proyecto, deberán 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 de los Los Fideicomitentes Proyecto 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, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente 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>B. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyos titulares sean todos o algunos de los Fideicomitentes Proyecto.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 de todos los Fideicomitentes Proyecto y certificada por el Interventor.</li> <li>- 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 los Fideicomitentes Proyecto 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.</li> </ul> <p>C. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Fuentes de Financiación del Proyecto: (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 Alianza la carta de aprobación</li> </ul>
--	---



	<p>del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un fondo de capital privado, fondo de inversión colectiva o un inversionista de carácter institucional similar, que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas institucionales, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo o inversionista se obliga a realizar la correspondiente inversión;</p> <p>ii. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines los Fideicomitentes Proyecto deberán radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p>D. Otras</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que los Fideicomitentes Proyecto haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.</li> <li>- La designación del Interventor del Proyecto.</li> <li>- Certificación de ALIANZA como administradora del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS en la que conste lo siguiente: (i) Relación de las condiciones que deben cumplir los Fideicomitentes Proyecto en su calidad de constituyentes para que la FIDUCIARIA transfiera los recursos que los constituyentes adherentes entregaron al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, conforme los términos establecidos en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS. (ii) El cumplimiento por parte de los Fideicomitentes Proyecto en su calidad de constituyentes de las Condiciones de giro previstas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS. (iii) El valor total de los recursos recibidos en desarrollo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, y el valor que será transferido al FIDEICOMISO una vez cumplidas las Condiciones de giro dispuestas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS. (iv) Relación de los constituyentes adherentes vinculados 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. (v) Relación de cartera de los encargantes del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS en donde se indiquen los montos y las fechas de los pagos realizados de cada uno de los constituyentes adherentes, en desarrollo del mencionado contrato de FIDUCIARIO DE PREVENTAS.</li> <li>- La transferencia de los recursos del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS al FIDEICOMISO.</li> <li>- Que la totalidad de los terceros CONSTITUYENTES ADHERENTES vinculados al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS hayan suscrito Contratos De Adhesión vinculándose al presente FIDEICOMISO.</li> </ul>
--	--



13.	Titulo Juridico	Beneficio de Área X Compra Venta _____
14.	Administrador de Cuenta	Nombre: Nancy Stefany Castillo Mejia C.C. 1.032.427.455 Tel. 3502619000 Correo: scastillo@dom-re.com
15.	ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS	Es el contrato que los Fideicomitentes Proyecto como Constituyentes mediante documento privado de fecha 07 de octubre de 2021 celebraron con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN PROYECTO, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los constituyentes adherentes interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO y la entrega de dichos recursos una vez las sociedades constituyentes acrediten ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos establecidas en el mencionado contrato, a través del cual dichas sociedades adelantan la fase de preventas, esto es, la FASE PRE-CONSTRUCTIVA del PROYECTO.
16.	Fideicomiso Lote	Es el contrato de Fiducia Mercantil de Administración denominado FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100, en el cual las sociedades (i) INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.; (ii) INVERSIONES URBANUM S.A.S.; y (iii) INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S. ostentan la calidad de Fideicomitentes Tipo A y las sociedades Inversiones Los Cuatro S.A.S. y Tercerizar S.A.S. en calidad de Fideicomitentes Tipo B, patrimonio autónomo constituido para consolidar una pieza urbana conformada por los Inmuebles.

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. Que previo la suscripción de un Acuerdo de Colaboración de fecha 30 de junio de 2022, (documento del cual ni ALIANZA, ni el FIDEICOMISO, ni el FIDEICOMISO LOTE participan de manera alguna, por lo tanto, es entendido que las obligaciones que se origin de dicho documento, serán oponibles únicamente a las partes de este), las sociedades INVERSIONES CALLE 100 S.A.S, INVERSIONES URBANUM S.A.S, INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S en calidad de Fideicomitentes Tipo A, INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S y TERCERIZAR S.A.S en calidad de Fideicomitentes Tipo B, suscribieron un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración denominado FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100, el cual se ha venido denominando el Fideicomiso Lote, constituido mediante documento privado de fecha 30 de agosto del 2021, modificado integralmente mediante documento de fecha 3 de noviembre de 2022, cuyo objeto fundamental consiste en consolidar una pieza urbana conformada por un grupo de seis (6) inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-158622; 50N-288592; 50N-140689; 50N-210628; 50N-1021664 y 50N-573872 de la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá, que se han venido denominando los Inmuebles.



SEGUNDA: Que las sociedades DOM REAL ESTATE S.A.S, URBANUM S.A.S e IC CONSTRUCTORA S.A.S., quienes se han venido denominando Los Fideicomitentes Proyecto se dedican de manera profesional a la estructuración, desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

TERCERA: Que Los Fideicomitentes Proyecto estando interesados en desarrollar un proyecto inmobiliario sobre los Inmuebles de propiedad del Fideicomiso Lote, suscribieron dos (2) Promesas de Compraventa: (i) una sobre la totalidad de los derechos fiduciarios de propiedad de los Fideicomitentes Tipo A y (ii) otra sobre la totalidad de los derechos fiduciarios de propiedad de los Fideicomitentes Tipo B, conformando así el 100% del área sobre la cual se va desarrollar el Proyecto.

CUARTA: Que Los Fideicomitentes Proyecto aportarán sus derechos fiduciarios en el Fideicomiso Lote y/o cederán su posición contractual en las Promesas de Compraventa, según lo que ha bien tengan decidir en ese momento, a favor del presente FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA-FIDEICOMISO PROYECTO WELL.

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha 7 de octubre de 2021 se celebró entre D.O.M. REAL ESTATE S.A.S., URBANUM S.A.S., IC CONSTRUCTORA S.A.S. en calidad de constituyentes y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN del PROYECTO WELL, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los terceros encargantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO y la entrega de dichos recursos una vez las sociedades constituyentes acrediten ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el mencionado contrato, en adelante ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

SEXTA: Que una vez se acrediten las condiciones de entrega de recursos previstas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, deberán acreditarse las Condiciones de Inicio, dispuestas en el presente contrato, con el fin de dar inicio a la fase constructiva del PROYECTO.

### 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 a los Fideicomitente Gerente y Comercializador 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 de los 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 Gerente y Comercializador 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 Gerente y Comercializador 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:**

Los Fideicomitentes Proyecto 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.

- Los Fideicomitentes Proyecto es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción de este 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, incluidos los derechos fiduciarios representativos de los Inmuebles en el Fideicomiso Lote que los Fideicomitentes del Proyecto se obligan a aportar al presente Fideicomiso; (ii) los Recursos y sus correspondientes rendimientos; estos últimos una vez se cumplan las respectivas Condiciones de Inicio; (iii) los recursos derivados del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y sus rendimientos; (iv) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (v) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (vi) las mejoras y en general la construcción que efectúen Los Fideicomitentes Proyecto 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 Los Fideicomitentes Proyecto 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 hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Inicio e incrementarán los Recursos a ser entregados al fideicomitente Gerente y Comercializador. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad de Los Fideicomitentes Proyecto únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Inicio.



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 Los Fideicomitentes Proyecto, 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 Los Fideicomitentes Proyecto 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 GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES:

1. Definir, construir y desarrollar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para establecer las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística. En desarrollo de esta obligación deberá obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO y por tanto dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven, incluso pero sin limitarse a: (i) las derivadas de la calidad de urbanizador responsable, (ii) la realización de la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo, (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010, 1203 de 2017 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia de esto atenderá las reclamaciones judiciales, administrativas (incluyendo la revocatoria directa o judicial) y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la licencia urbanística correspondiente, del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución, 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. Igualmente, Los Fideicomitentes Proyecto se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con los aspectos aquí señalados.
2. Informar, definir y cumplir a el (los) Adquirente(s) bajo los respectivos CONTRATOS DE ADHESIÓN las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO.
3. 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.
4. 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 a Los Fideicomitentes Proyecto 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 8° de la Ley 1796 de 2016.
5. 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.
  6. 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).
  7. 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
  8. Entregar a la FIDUCIARIA, los CONTRATOS 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 el (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos, en caso de que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos.
  9. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
  10. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
  11. 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.
  12. 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.
  13. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente Gerente Y Comercializador, (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.
  14. 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.
  15. 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.
  16. Suministrar por intermedio del Interventor o de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal **mensualmente** 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 GERENTE Y COMERCIALIZADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.



17. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del FIDEICOMISO, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
18. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.
19. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA los gastos preoperativos realizados y que deban ser legalizados, para lo cual presentará a la fiduciaria los respectivos soportes habiendo derecho a recibir el reembolso o a ordenar el pago a quien indique el FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR, según corresponda, de aquellos costos que no constituyan una restitución de aporte a Los Fideicomitentes Proyecto.
20. Abstenerse de recibir de los CONSTITUYENTES ADHERENTES directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes a las UNIDADES INMOBILIARIA DEL PROYECTO, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la FIDUCIARIA, por lo tanto, queda expresamente prohibido a Los Fideicomitentes Proyecto recibir dichos recursos durante la vigencia del presente contrato.
21. Instruir a ALIANZA, como administradora del FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100 la constitución de Hipoteca, necesaria para el desarrollo del PROYECTO, sobre los bienes INMUEBLES del FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100 en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR y/o LOS FIDEICOMITENTES INICIALES.
22. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a el (los) Adquirente(s), Los Fideicomitentes Proyecto deberán adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que EL(LOS) INMUEBLE(S) o el inmueble englobado sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a el (los) Adquirente(s), frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.
23. Ejercer la custodia y tenencia de EL(LOS) INMUEBLE(S) del FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100 desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) respecto de los cuales se haya vinculado cada ADQUIRENTE(S) conforme lo establecido en el ACUERDO DE ADHESIÓN y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo. Teniendo en cuenta que son Los Fideicomitentes Proyecto quienes ostentan la custodia y tenencia de los bienes fideicomitados - incluidos los INMUEBLES en el FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100 -, éstos se obligan a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte de los Fideicomitentes Proyecto lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso los Fideicomitentes Proyecto responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO - incluidos los INMUEBLES en el FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100.
24. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
25. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad de este, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
26. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del



objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR y su Revisor Fiscal.

27. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a el (los) Adquirente(s).
28. Indicar a el (los) Adquirente(s) 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 CONTRATO DE ADHESIÓN que cada uno de el (los) Adquirente(s) suscriba. Igualmente, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR, deberá informar a los ADQUIRENTE(S), que la FIDUCIARIA únicamente contabilizará los recursos por cuenta del ADQUIRENTE(S) hasta tanto se surta el procedimiento de VINCULACIÓN dispuesto por la FIDUCIARIA.
29. Entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el PROYECTO una vez se hayan vinculado a la FIDUCIARIA.
30. 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).
31. Durante la FASE CONSTRUCTIVA recibir de la FIDUCIARIA los recursos entregados por el (los) Adquirente(s) y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO, en el caso de que las condiciones previstas en la caratula del presente CONTRATO se tengan por cumplidas.
32. Pagar la comisión FIDUCIARIA y los gastos a que se refiere este CONTRATO y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
33. Actualizar y entregar 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.
34. 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 el (los) Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
35. De manera simultánea a la entrega a la FIDUCIARIA de los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO.
36. Será obligación de los Fideicomitentes Proyecto suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente CONTRATO, las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente contrato. Así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudiesen causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad de los Fideicomitentes Proyecto.
37. Informar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de esta, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los ACUERDOS DE ADHESIÓN por parte de el (los) Adquirente(s).
38. 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.



39. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
40. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitido, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO.
41. 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.
42. Declarar y pagar con cargo al PROYECTO el impuesto predial que se genere sobre los INMUEBLES fideicomitados en el FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100, hasta el momento en que los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO sean transferidas a el (los) Adquirente(s), de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
43. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
44. 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.
45. 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.
46. 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.
47. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
48. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
49. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún liquidado el FIDEICOMISO.
50. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
51. 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 unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
52. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.



- 53. 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 GERENTE Y COMERCIALIZADOR para la suscripción de las escrituras de transferencia.
- 54. 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 GERENTE Y COMERCIALIZADOR 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.
- 55. 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.
- 56. 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 8º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- 57. 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.
- 58. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
- 59. Las demás establecidas en el presente CONTRATO.
- 60. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el inmueble.
- 61. Indicar a la FIDUCIARIA los costos e ingresos que se deben contabilizar en cada subcuenta, esta indicación se realizará bajo juramento.
- 62. 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.
- 63. Emplear la diligencia y cuidado necesarios en el buen desempeño de sus gestiones, haciendo uso de toda su experiencia al servicio del objeto del presente CONTRATO.
- 64. Actuar de buena fe y bajo los más estrictos estándares éticos en el desarrollo del presente CONTRATO y en el desarrollo del PROYECTO.
- 65. Conservar la información confidencial que lleguen a conocer directamente o por intermedio de sus funcionarios que tenga relación con la ejecución del Proyecto
- 66. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Giro, 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.
- 67. 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.
- 68. 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).



#### 4.2. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES

1. Salir al saneamiento, junto con los fideicomitentes del Fideicomiso Lote, respecto de la transferencia de EL(LOS) INMUEBLE(S) identificados en la caratula de este contrato.
2. Transferir el derecho de dominio y la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe sobre la totalidad de los derechos fiduciarios representativos de EL(LOS) INMUEBLE(S) en el FIDEICOMISO LOTE en los términos establecidos en este contrato.
3. Mediante la firma de este contrato, expresamente se obligan a que los fideicomitentes del Fideicomiso Lote acepten y autoricen a la FIDUCIARIA para que constituya hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre EL(LOS) INMUEBLE(S) a favor de la entidad financiera que otorgará el crédito constructor del PROYECTO.
4. Mediante la firma de este contrato, expresamente se obligan a que los fideicomitentes iniciales del Fideicomiso Lote expresamente acepten y autoricen al FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR para realizar todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para el desarrollo del PROYECTO, en los términos indicados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR.
5. Garantizar la entrega de la tenencia material de EL(LOS) INMUEBLE(S) al FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR totalmente libre de ocupantes o bienes muebles tales como equipos, semovientes, maquinarias etc.
6. Informar oportunamente a la FIDUCIARIA cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o de EL(LOS) INMUEBLE(S).
7. Sin perjuicio de lo establecido en el presente CONTRATO, obligar a los fideicomitentes del Fideicomiso Lote o a quien corresponda en caso de que se requiera, firmar, suscribir, autorizar y coadyuvar todos los trámites, actos, diligencias y operaciones necesarias para desarrollar el PROYECTO, lo cual comprende, pero no se limita a, suscribir las licencias de construcción y demás permisos del PROYECTO.

#### 4.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Además de las obligaciones que de manera general se encuentran en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por su calidad de FIDEICOMITENTE, éste tendrá adicionalmente las siguientes:

1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá ejercer la custodia y tenencia de EL(LOS) INMUEBLES) desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) respecto de los cuales se haya vinculado cada ADQUIRENTE(S) conforme lo establecido en el CONTRATO DE ADHESIÓN y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
2. Teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien ostenta la custodia y tenencia de EL(LOS) INMUEBLES) y de los mejoras realizadas sobre los mismos, este se obliga a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra EL(LOS) INMUEBLES) o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR responderá por actos propios en contra de EL(LOS) INMUEBLES) y demás bienes (mejoras) del FIDEICOMISO.
3. Responder por la construcción y estabilidad de la obra en los términos de Ley.
4. Realizar todas las labores inherentes a la elaboración del presupuesto de obra y las especificaciones de construcción del Proyecto.
5. Elaborar el cronograma de ejecución estimado de obra.
6. Ejercer el control de costos directos y de programación, cumplir los cronogramas establecidos y rendir los informes correspondientes.
7. Coordinar y dirigir la ejecución de la obra, ejerciendo una supervisión técnica y administrativa de los trabajos, con el fin de lograr la realización de estos en los tiempos acordados y de acuerdo



- con los planos, el personal técnico y profesional requerido, el programa de trabajo, las especificaciones de obra, el presupuesto aprobado y la normatividad vigente aplicable.
8. Contratar con cargo a los recursos del Proyecto todo el personal que se requiera para el adecuado y oportuno desarrollo de la obra.
  9. Remitir extracto debidamente soportado al Comité Inmobiliario de todas las erogaciones que como CONSTRUCTOR del Proyecto tiene a su cargo detallando fecha concepto valor.
  10. Realizar todos los trámites pertinentes a la entrega del Proyecto a la Secretaría de Planeación o a quien corresponda según la naturaleza de la obra a entregar y demás autoridades competentes, en lo concerniente a la parte técnica.
  11. Realizar todos los trámites tendientes a la obtención de permisos, licencias y la dotación de servicios públicos del Proyecto.
  12. Poner en práctica durante la ejecución y hasta su entrega final, procedimientos adecuados de protección y conservación de las obras del Proyecto contra cualquier daño o deterioro que pueda afectar su calidad, estabilidad y acabado, y tomar las debidas precauciones a fin de conservar en perfecto estado los inmuebles o terrenos aledaños; las estructuras e instalaciones y redes de servicios y para el efecto se tomará una póliza de todo riesgo de construcción y de responsabilidad civil extracontractual con cargo al Proyecto. Será obligación del Fideicomitente Constructor garantizar que las pólizas se expidan en condiciones de cobertura y niveles de asegurabilidad suficientes de acuerdo con estándares de mercado y a las especificidades del proyecto.
  13. Para estimar el alcance de las pólizas del numeral anterior, deberá realizar el análisis del panorama de riesgos, que permita identificar el tipo de obra y sus retos técnicos y constructivos: estabilidad de edificaciones aledañas, remoción de masas, inundación, y demás posibles amenazas con el fin de consolidar y estimar los riesgos.
  14. Suministrar y garantizar que las construcciones del Proyecto estén amparadas por una póliza de todo riesgo constructor, expedida por una Compañía de Seguros de reconocida experiencia y buena reputación y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
  15. Diseñará un esquema de pólizas de seguro a exigir a contratistas del Proyecto.
  16. Comprar con cargo al Proyecto todos los materiales y elementos para la construcción del Proyecto, en las condiciones más favorables para éste, en lo referente a la calidad y precio, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Comité Inmobiliario del Proyecto.
  17. Asumir con cargo al Proyecto las obligaciones inherentes a las actividades de postconstrucción, y post ventas del Proyecto y de las unidades que lo conformen.
  18. Entregar el Proyecto debidamente terminado
  19. Contratar los suministros, la mano de obra y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al Proyecto.
  20. Efectuar la entrega material definitiva de las unidades inmobiliarias al interventor o supervisor asignado.
  21. Efectuar la entrega de las zonas comunes a la copropiedad que se constituya en virtud del Proyecto, así como garantizar la atención de reclamaciones e inquietudes posteriores a las transferencias tanto a los adquirentes (compradores) como a la copropiedad del Proyecto.
  22. Las demás que se deriven del presente CONTRATO y de las mejores prácticas de la Industria.

#### 4.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR:

Además de las obligaciones que de manera general se encuentran en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR por su calidad de FIDEICOMITENTE, éstos tendrán(n) adicionalmente las siguientes:



1. 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.allianzaenlinea.com.co](http://www.allianzaenlinea.com.co)).
2. 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.
3. 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.
4. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
5. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR deberá entregar a la FIDUCIARIA, los CONTRATO 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 del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos, en caso de que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos.
6. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR deberá entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el PROYECTO una vez se hayan vinculado a la FIDUCIARIA.
7. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR deberá 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 del (los) Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
8. Teniendo en cuenta que será FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE deberá remitir a ALIANZA por cada ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente ADQUIRENTE(S). Lo descrito anteriormente no aplicará si ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorga un poder al FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR para la suscripción de las Escrituras de transferencia.
9. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR deberá instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de el (los) Adquirente(s), los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el Adquirente respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN.
10. Coordinar y dirigir la gestión comercial del Proyecto, y presentarla al Comité Inmobiliario del Proyecto.
11. Planificar y llevar a cabo las labores de publicidad y mercadeo del Proyecto.
12. Diseñar y presentar para su respectiva aprobación el plan de mercadeo y ventas, para la comercialización del Proyecto.
13. Coordinar y administrar las campañas promocionales y publicitarias del Proyecto. (Brochures, publicaciones, vallas publicitarias, participación en ferias inmobiliarias, etc)
14. Hacer la gestión de tramitación y cartera del Proyecto, presentando al Comité Inmobiliario del Proyecto informes periódicos sobre el estado de los mencionados trámites.





- 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.

#### 4.6. 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 Gerente y Comercializador 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 Gerente Y Comercializador 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 aporten Los Fideicomitentes Proyecto. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por Los Fideicomitentes Proyecto 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 a Los Fideicomitentes Proyecto. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por Los Fideicomitentes Proyecto 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 a Los Fideicomitentes Proyecto del cumplimiento de las Condiciones de Inicio y de la puesta a disposición de los Recursos a favor del Fideicomitente Gerente Y Comercializador.
- 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 Gerente Y Comercializador 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 Gerente Y Comercializador sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente Gerente Y Comercializador, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente Gerente Y Comercializador 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 Gerente Y Comercializador 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 Los Fideicomitentes Proyecto 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.

4.7. 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, Los Fideicomitentes Proyecto, 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 Los Fideicomitentes Proyecto 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 Los Fideicomitentes Proyecto.

4.8. Derechos Del Acreedor Financiero - Banco O Entidad Crediticia



Adicionalmente a la prelación de pagos prevista en el presente contrato, el Acreedor Financiero - Banco O Entidad Crediticia que otorgue el crédito al FIDEICOMISO y para el PROYECTO, tendrá derecho a (i) pedir la información periódica que requiera sobre el PROYECTO, la situación financiera del fideicomiso, Extractos de fideicomiso, Información de acreedores garantizados, Flujo de caja, Obligaciones financieras, Embargos, Balances, participaciones de los Fideicomitentes y a que el FIDEICOMISO no tome otros créditos sin su aprobación previa; y, (ii) efectuar -de ser necesario- el registro ante Confecamaras o la entidad que haga sus veces del FIDEICOMISO o de la garantía hipotecaria y/ mobiliaria que se preste en desarrollo del proyecto inmobiliario.

5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente Gerente Y Comercializador:** Alianza entregará al Fideicomitente Gerente Y Comercializador los Recursos no provenientes del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, es decir aquellos recursos que (los) Adquirente(s) entreguen directamente al FIDEICOMISO, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones de Inicio para el Proyecto; (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto; y (iii) los terceros constituyentes adherentes suscriban los Acuerdos De Adhesión a través del cual se vinculen a los términos y condiciones del presente FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda claro que los recursos del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS que hayan sido transferidos al FIDEICOMISO podrán ser puestos a disposición del Fideicomitente Gerente Y Comercializador los Recursos desde la firma del presente contrato, bajo el entendido que las condiciones de giro establecidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para dicho momento han sido cumplidas.

6. **Cuando Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Inicio dentro del término de duración del periodo Pre - Constructivo del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento de Los Fideicomitentes Proyecto al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento de Los Fideicomitentes Proyecto o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante el Periodo Constructivo los rendimientos pertenecerán a Los Fideicomitentes Proyecto, 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 de Los Fideicomitentes Proyecto, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte de Los Fideicomitentes Proyecto del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez Los Fideicomitentes Proyecto 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 de Los Fideicomitentes Proyecto del correspondiente desistimiento ante Alianza



**Nota:** En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente de Los Fideicomitentes Proyecto 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 al 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 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 al Proyecto podrán ser adelantadas por Los Fideicomitentes Proyecto mediante la suscripción del correspondiente otrosi al Contrato, siempre que Los Fideicomitentes Proyecto 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 Los Fideicomitentes Proyecto, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes, 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 de Los Fideicomitentes Proyecto 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 Los Fideicomitentes Proyecto, 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 Los Fideicomitentes Proyecto 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 Los Fideicomitentes Proyecto, 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 los Fideicomitentes Proyecto 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:



A. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA. Desde el momento de la firma del presente documento y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, se cobrará una comisión equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, pagadera por mes o fracción.

B. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO se cobrará una comisión correspondiente a la suma de CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$164.687.833,00); distribuidos y pagaderos en veinticuatro (24) cuotas iguales de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTAY TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.861.993,00). Esta comisión cubre hasta ochenta (80) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de dieciocho mil pesos m/cte (\$18.000).
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del FONDO.
- En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Una suma de SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000,00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
- Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
- Si pasados tres (3) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota de la FASE CONSTRUCTIVA no se ha iniciado la FASE OPERATIVA, se cobrará una suma mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV), pagaderos mes vencido.
- Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, 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 esta se suspenda o aplace, 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.
- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta



remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR y ALIANZA.

**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 Los Fideicomitentes Proyecto.

Los Fideicomitentes Proyecto mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a nombre de DOM Real Estate SAS y la envíe a la cuenta de correo electrónico [pmorales@dom-re.com](mailto:pmorales@dom-re.com) y [facturacion.electronica@dom-re.com](mailto:facturacion.electronica@dom-re.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 de Los Fideicomitentes Proyecto, 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](http://www.alianza.com.co)
- 12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente Proyecto con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Los Fideicomitentes Proyecto; 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](http://www.alianza.com.co)
- 14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia a Los Fideicomitentes Proyecto, 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](http://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 de Los Fideicomitentes Proyecto, 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](http://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](http://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.

En el evento en que los Fideicomitentes Proyecto 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 Los Fideicomitentes Proyecto, deberán contar con la previa aprobación/notificación 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](http://www.alianza.com.co)

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** Los Fideicomitentes Proyecto o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Los Fideicomitentes Proyecto 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, Los Fideicomitentes Proyecto 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, los Fideicomitentes Proyecto, 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 Los Fideicomitentes Proyecto y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:



19.1. Implice cambios en las responsabilidades a cargo del Los Fideicomitentes Proyecto.

19.2. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto serán aprobadas previamente 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.

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 Los Fideicomitentes Proyecto, 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](http://www.alianza.com.co). Los Fideicomitentes Proyecto, 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 de Los Fideicomitentes Proyecto 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, los Fideicomitentes Proyecto 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, los Fideicomitentes Proyecto 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. En los casos en que las obligaciones, procedimientos e instrucciones asignadas en los anexos del presente contrato haga referencia a Los Fideicomitentes Proyecto y de conformidad con el presente contrato dichas actividades deban ser adelantadas por el Fideicomitente o un tercero diferente, se entenderá que cada vez que se haga referencia a Los Fideicomitentes Proyecto se está haciendo referencia al Fideicomitente.
  - c. 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.
  - d. 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

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.

- e. 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.
- f. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
- g. 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.
- h. 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.
- i. 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 Los Fideicomitentes Proyecto hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de 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.
- j. 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 FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR, el promotor, comercializador,



- vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
- k. Los Fideicomitentes Proyecto, 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 a Los Fideicomitentes Proyecto amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
  - l. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR
  - m. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
  - n. 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.
  - o. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164. Dirección: Carrera 11A #96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com). 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.
  - p. Los Fideicomitentes Proyecto 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 Los Fideicomitentes Proyecto, 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".
  - q. Que Alianza realizó entrevista a Los Fideicomitentes Proyecto, 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.
  - r. Que los Fideicomitentes Proyecto 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 Los Fideicomitentes Proyecto, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
  - s. Que le fue informado y que conoce que en la página web [www.alianza.com.co](http://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.



- t. 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>.
- u. 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, los Fideicomitentes Proyecto 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 2 Fases: (i) Fase Constructiva y (ii) Fase Post- Constructiva. En todo caso la Fase pre constructiva del proyecto se desarrollará en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

25. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Fideicomitente Gerente Y Comercializador 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 Intervento. Los recursos serán entregados a Los Fideicomitentes Proyecto 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 estos fines el Fideicomitente Gerente Y Comercializador deberá:

- 25.1. Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* ([www.alianzaenlinea.com.co](http://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.

Si 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 Gerente Y Comercializador.

**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 Gerente Y Comercializador, 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 serán Beneficiarios los Fideicomitentes Proyecto 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.

26.1. **BENEFICIOS DE GESTIÓN:** Son los BENEFICIOS DE GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN, así:

26.1.1. **BENEFICIOS DE GERENCIA:** Los FIDEICOMITENTES han pactado entre ellos, sin participación de la FIDUCIARIA, un beneficio variable de gerencia a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR equivalente al TRES POR CIENTO (3%) del valor de las ventas, el cual se pagará de acuerdo con la participación de cada uno de estos FIDEICOMIENTES en el presente FIDEICOMISO.

Para efectos de calcular los beneficios de gerencia, el valor de las ventas será la suma correspondiente a la totalidad de los Activos del Proyecto enajenados, incluyendo aquellos que sean destinadas a ser restituidas a los FIDEICOMITENTES APORTANTES, cálculo que efectuarán los Fideicomitentes Proyecto.

**FORMA DE PAGO:** Se girará mensualmente durante la Fase de Construcción del desarrollo del PROYECTO, conforme las instrucciones que para tal efecto impartan el FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR, con cargo a los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del Proyecto así lo permita y conforme la factibilidad financiera, así: (i) Se tomará el valor de las ventas ejecutadas al momento de inicio de obra y se dividirá en el número de meses que se tiene previsto dure el PROYECTO hasta su liquidación; (ii) Las ventas que se lleven a cabo a partir del inicio de obra se adicionarán al cálculo del Beneficio de Gerencia y se distribuirán en los meses restantes. (iii) La liquidación de tiempo de distribución será acorde a la programación del PROYECTO, es decir si existen retrasos o reprogramación del PROYECTO esto afectará el pago del Beneficio de Gerencia conforme al tiempo del retraso o reprogramación

26.1.2. **BENEFICIOS DE COMERCIALIZACIÓN:** Los FIDEICOMITENTES han pactado entre ellos, sin participación de la FIDUCIARIA, un beneficio variable de comercialización a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR equivalente al (i) TRES POR CIENTO (3%) del valor de las ventas hechas a los Adquirentes, y; (ii) UNO PUNTO DOS (1.2%) del valor de los activos derivados del Proyecto a restituir a favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES. Dichos porcentajes



se distribuyen entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en proporción a su porcentaje de participación en este contrato.

**FORMA DE PAGO:** Se girará a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE INICIO**, conforme las instrucciones que para tal efecto impartan los FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR, con cargo a los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del Proyecto así lo permita y conforme la factibilidad financiera, así: (i) Se tomará el valor de las ventas ejecutadas - incluyendo las ventas como beneficio de área - hasta la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE INICIO** y se dividirá en el número de meses que se tiene previsto dure el **PROYECTO**. Los pagos se harán mensualmente. (ii) Las ventas que se lleven a cabo a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE INICIO**, se adicionarán al cálculo del Beneficio de Comercialización y se distribuirán en los meses restantes de duración del **PROYECTO**. (iii) La liquidación de tiempo de distribución será acorde a la programación del **PROYECTO**, es decir si existen retrasos o reprogramación del **PROYECTO** esto afectará el pago del Beneficio de Comercialización conforme al tiempo del retraso o reprogramación.

**26.1.3. BENEFICIOS DE CONSTRUCCIÓN:** Los FIDEICOMITENTES han pactado entre ellos, sin participación de la **FIDUCIARIA**, un beneficio variable de Construcción a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR equivalente al **DIEZ POR CIENTO (10%)** del valor de los costos Directos de Obra. Dicho porcentaje se distribuye entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en proporción a su porcentaje de participación en este contrato.

Para efectos del presente Contrato se entenderá como Costos Directos de Obra, los realmente ejecutados sobre los siguientes rubros: preliminares, movimientos de tierra, cimentación, estructura, mampostería y divisorios, cubiertas y cielorrasos, instalaciones hidrosanitarias y gas, instalaciones eléctricas, impermeabilizaciones, pañetes, pisos y enchapes, carpintería metálica y ventanería, carpintería madera, pintura, vidrios - espejos y divisiones, aparatos - griferías y cerraduras, equipos, especiales y dotaciones, obras urbanismo, alquiler equipos, aseo, personal administración, gastos generales, imprevistos y en general todos aquellos que estén relacionados con la ejecución de la obra de acuerdo con las especificaciones acordadas.

**FORMA DE PAGO:** Dicho beneficio se pagará en cuotas mensuales iguales durante el desarrollo del **PROYECTO** y con base en el presupuesto definitivo aprobado para el inicio de la obra, una vez cumplidas las Condiciones de inicio, conforme las instrucciones que para tal efecto impartan los FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR, con cargo a los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del Proyecto así lo permita y conforme la factibilidad financiera. A la finalización de la obra y entrega del **PROYECTO** se hará el ajuste correspondiente con base en los costos directos reales de obra, según corresponda, lo anterior conforme las instrucciones que para el efecto impartan los FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR.

**26.2 BENEFICIOS DE ESTRUCTURACIÓN Y PROMOCIÓN:** Los FIDEICOMITENTES han pactado entre ellos, sin participación de la **FIDUCIARIA**, un beneficio variable de Estructuración a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR equivalente al **DÓS POR CIENTO (2%)** del valor de las ventas del Proyecto, en proporción a su porcentaje de participación en este Contrato.

Para efectos de calcular el Beneficios de Estructuración, el valor de las ventas será la suma correspondiente a la totalidad de Activos resultantes del Proyecto enajenados, incluyendo aquellos que sean destinadas a ser restituidas a los FIDEICOMITENTES APORTANTES.



FORMA DE PAGO: Se girará conforme las instrucciones que para tal efecto impartan los FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR, con cargo a los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del Proyecto así lo permita y conforme la factibilidad financiera.; (i) el UNO PUNTO CINCO POR CIENTO (1.5%) al cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO del PROYECTO, en tres (3) cuotas mensuales de igual valor cada una, siendo la primera al cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, y; (ii) el CERO PUNTO CINCO POR CIENTO (0.5%) a la liquidación del PROYECTO. Cualquier ajuste – de haberlo – se realizará al momento de la liquidación del Proyecto.

PARÁGRAFO.- RESERVA DE BENEFICIOS DE GESTIÓN: Los FIDEICOMITENTES, acuerdan que los BENEFICIOS DE GESTIÓN a favor de los FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR equivalentes a DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.330.000.000), serán retenidos, es decir que los mismos solo serán pagados cuando se hubiere cancelado el crédito constructor otorgado al PROYECTO por parte del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA correspondiente.

26.3 BENEFICIO DE DISEÑO: Los FIDEICOMITENTES han pactado entre ellos, sin participación de la FIDUCIARIA, un beneficio variable de Diseño a favor del FIDEICOMITENTE DISEÑADOR equivalente al CERO PUNTO SESENTA Y UNO POR CIENTO (0.61%) del valor de las ventas y con un valor máximo de TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$369.600.000).

FORMA DE PAGO: Se girará a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, conforme las instrucciones que para tal efecto impartan los Fideicomitente Gerente Y Comercializador, con cargo a los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del Proyecto así lo permita y conforme la factibilidad financiera.; (i) el CERO PUNTO CERO SIETE POR CIENTO (0.07%) una vez cumplidas las condiciones de Inicio del PROYECTO; (i) el CERO PUNTO CERO SEIS POR CIENTO (0.06%) al inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO, en tres (3) cuotas mensuales de igual valor cada una, siendo la primera al cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, y; (ii) el CERO PUNTO CUARENTA Y SIETE POR CIENTO (0.47%) a partir de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO, en cuotas mensuales de igual valor cada una durante el tiempo previsto de duración de la Obra. Cualquier ajuste – de haberlo – se realizará al momento de la liquidación del Proyecto.

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 Gerente Y Comercializador 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.
- 27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente Gerente Y Comercializador 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 Gerente Y Comercializador, por razones de eficiencia y costos.
- 27.3. 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 los Fideicomitente Gerente Y Comercializador, 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) Beneficios del Proyecto a favor de los Fideicomitentes Proyecto y los FIDEICOMITENTES DISEÑADORES en las proporciones y forma de pago previstas en la cláusula 26 del presente Contrato.
  - d) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
  - e) Pago de la Reserva de Beneficios de Gestión en los términos previstos en la cláusula 26 del presente Contrato.
  - f) Restitución de aportes a los Fideicomitentes Proyecto.
  - g) Pago de excedentes a favor de los FIDEICOMITENTES DEL PROYECTO.
- 27.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente Gerente Y Comercializador, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquirente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquirente(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 Gerente Y Comercializador, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitados.
- 27.5. 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) Adquirente(s).
- 27.6. 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, bien por el no cumplimiento de las Condiciones de Inicio o 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.
- 27.7. 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, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.
28. **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 del Proyecto, serán para Los Fideicomitentes Proyecto en proporción a su participación en los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso, 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).



29. **Interventoría:** El Proyecto tendrá un Interventor de carácter técnico y administrativo designado por los Fideicomitente Gerente Y Comercializador 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 de los Fideicomitente Gerente Y Comercializador, 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 de Los Fideicomitentes Proyecto, 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.

30. **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.

Siguen Firmas

El Contrato se suscribe electrónicamente a los 11 días del mes enero de dos mil veintitres (2.023).

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR,

ELIDA MARIA GOMEZ ACOSTA  
 Apoderada General  
 D.O.M. REAL ESTATE S.A.S.

CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO  
 Representante Legal  
 URBANUM S.A.S.



EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO  
Representante Legal  
IC CONSTRUCTORA S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR,

FERNANDO MANUEL GARCIA OROZCO  
Representante Legal  
S Y G SALAZAR Y GARCIA ARQUITECTOS S.A.S.

ALIANZA.

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

Firmado  
digitalmente  
por Juan  
Pablo  
Salazar  
Ramirez



# HOJA DE FIRMANTES

66

NOMBRE / EMAIL	TEL / FECHA	OTP	AUDIO / HASH
Elida Maria Gomez Acosta egomez@dom-re.com	+57 3133330750 16-January-2023 17:54:53	1938	2af39e07-49c7-4c67-8c01-3bbb78e286a.wav E550A035A81D8A0741C5E04DF4E1FE0EF8029035
FERNANDO MANUEL GARCIA OROZCO fernando@sygarquitectos.com	+57 3112089996 16-January-2023 11:26:43	3321	31a5d8f3-9a1b-44d4-92bc-48206c86df65.wav 1208090060F958358b7124CEFA2048DE1401A9426
Carlos Andres Arango Sarmiento a.arangosarmiento@gmail.com	+57 3102558007 16-January-2023 11:40:09	2259	f1c9ed08-4b4b-40ea-9b11-c9437adc310d.wav D46399EDF7A8CFA08231A5C090702F0D93FFBF54
Rafael Alvarez Gordillo ralvarez@icconstructora.co	+57 3142350127 16-January-2023 08:12:20	1692	899f7d98-2bcc-4919-aa30-dd7981a49f47.wav 96601434675C17176AFE83F1DD9983215DE90240
JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ jcastilla@alianza.com.co	+57 3160514567 13-January-2023 08:59:49	4554	675c08d3-6a5d-47c6-9f1b-11f7a624e3f2.wav 157D65DABDE0A03FA02F4E8E2B0111CCE25D3F45A



ESCANEAR EL CÓDIGO QR  
PARA VERIFICAR LA FIRMA  
ELECTRÓNICA

# Registro evidencia digital

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO WELL

---

Creado por:	Astrid Nathalia Bernal Osuna (anbernal@alianza.com.co)
Fecha creación:	13/January/2023 08:27:34
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3157961022
Id Transacción:	33bad7db-a00d-40ee-92c1-856f484f8c07

---

### Detalle de la evidencia digital

1. Astrid Nathalia Bernal Osuna (anbernal@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre FIDEICOMISO INMOBILIARIO WELL. 13/January/2023 08:27:34
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a Elida Maria Gomez Acosta (egomez@dom-re.com) para su firma. 13/January/2023 08:27:34
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a Carlos Andres Arango Sarmiento (a.arangosarmiento@gmail.com) para su firma. 13/January/2023 08:27:36
4. El documento se ha enviado por correo electrónico a Rafael Alvarez Gordillo (ralvarez@icconstructora.co) para su firma. 13/January/2023 08:27:38
5. El documento se ha enviado por correo electrónico a FERNANDO MANUEL GARCIA OROZCO (fernando@sygarquitectos.com) para su firma. 13/January/2023 08:27:40
6. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 13/January/2023 08:27:42
7. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 13/January/2023 08:59:13 - Dirección IP: 186.102.38.218
8. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 4554 ( +573160514567 ). 13/January/2023 08:59:52
9. Firmante Rafael Alvarez Gordillo (ralvarez@icconstructora.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 16/January/2023 08:09:11
10. Firmante Rafael Alvarez Gordillo (ralvarez@icconstructora.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 16/January/2023 08:09:29
11. Firmante Rafael Alvarez Gordillo (ralvarez@icconstructora.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 16/January/2023 08:11:39

## Detalle de la evidencia digital

12. Firmante Rafael Alvarez Gordillo (ralvarez@icconstructora.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 16/January/2023 08:11:44 - Dirección IP: 190.145.130.162
13. Firmante Rafael Alvarez Gordillo (ralvarez@icconstructora.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1692 ( +573142350127 ). 16/January/2023 08:12:23
14. Firmante FERNANDO MANUEL GARCIA OROZCO (fernando@sygarquitectos.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 16/January/2023 11:24:06
15. Firmante FERNANDO MANUEL GARCIA OROZCO (fernando@sygarquitectos.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 16/January/2023 11:25:51
16. Firmante FERNANDO MANUEL GARCIA OROZCO (fernando@sygarquitectos.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 16/January/2023 11:25:53
17. Firmante FERNANDO MANUEL GARCIA OROZCO (fernando@sygarquitectos.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 16/January/2023 11:26:00 - Dirección IP: 186.30.107.253
18. Firmante FERNANDO MANUEL GARCIA OROZCO (fernando@sygarquitectos.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 3321 ( +573112089996 ). 16/January/2023 11:26:46
19. Firmante Carlos Andres Arango Sarmiento (a.arangosarmiento@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 16/January/2023 11:38:32
20. Firmante Carlos Andres Arango Sarmiento (a.arangosarmiento@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 16/January/2023 11:38:42
21. Firmante Carlos Andres Arango Sarmiento (a.arangosarmiento@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 16/January/2023 11:38:57 - Dirección IP: 186.145.65.236
22. Firmante Carlos Andres Arango Sarmiento (a.arangosarmiento@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 2259 ( +573102558007 ). 16/January/2023 11:40:35
23. Firmante Elida Maria Gomez Acosta (egomez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 16/January/2023 17:44:49
24. Firmante Elida Maria Gomez Acosta (egomez@dom-re.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 16/January/2023 17:54:12
25. Firmante Elida Maria Gomez Acosta (egomez@dom-re.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 16/January/2023 17:54:19 - Dirección IP: 152.203.213.240

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE D.O.M. REAL ESTATE S.A.S., URBANUM S.A.S., IC CONSTRUCTORA 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 de **LOS CONSTITUYENTES**, quienes estarán encargados 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 **LOS CONSTITUYENTES**, hasta tanto logren alcanzar los requisitos establecidos en este contrato dentro del término dispuesto en la cláusula Octava. En el momento en el cual **LOS CONSTITUYENTES** acrediten el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** podrán disponer de los recursos.
3. **LOS CONSTITUYENTES** serán el "Constructor" y el "Enajenador" del **PROYECTO** según el significado que a los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de **LOS CONSTITUYENTES** 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 de **LOS CONSTITUYENTES**.
4. La **FIDUCIARIA** no ostenta la calidad de interventor del **PROYECTO**.
5. En el evento en que **LOS CONSTITUYENTES** se sometan 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** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
6. **LOS CONSTITUYENTES** entregarán las tanetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
7. **LOS CONSTITUYENTES** se abstendrán 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 a **LOS CONSTITUYENTES** 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 **LOS CONSTITUYENTES**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO** asumirán como sanción a favor de **LOS CONSTITUYENTES** la suma establecida en el documento independiente que para tales efectos suscriban **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** y **LOS CONSTITUYENTES**; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y



contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por LOS CONSTITUYENTES, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del CONSTITUYENTE ADHERENTE, conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO.

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. LOS CONSTITUYENTES 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 de los mismos CONSTITUYENTES, podrán ser tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica o digitalmente.

#### Contenido

CONSIDERACIONES	4
PRIMERA- DEFINICIONES	6
SEGUNDA- MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES	7
TERCERA- OBJETO DEL CONTRATO	9
CUARTA- LAS PARTES	13
QUINTA- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	13
5.1 DERECHOS DE EL CONSTITUYENTE:	13
5.2 OBLIGACIONES DE EL CONSTITUYENTE:	13
5.3 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:	16
5.4 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA	16
5.5 RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA	19
5.6 DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES	20
5.7 OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES	21
SEXTA- DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO	21
SÉPTIMA-COSTOS, GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA	22
7.1 COSTOS Y GASTOS	22
7.2 COMISIÓN FIDUCIARIA	23
OCTAVA- DURACIÓN Y TERMINACIÓN	24
8.1 DURACIÓN	24
8.2 CAUSALES DE TERMINACIÓN	24



NOVENA- LIQUIDACIÓN	25
DÉCIMA- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO	25
10.1 NOTIFICACIONES	25
10.2 DOMICILIO	26
DÉCIMA PRIMERA- CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNIÓN	27
DÉCIMA SEGUNDA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN	27
DÉCIMA TERCERA- VALOR DEL CONTRATO	28
DÉCIMA CUARTA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO	28
DÉCIMA QUINTA- CESIÓN DEL CONTRATO	29
DÉCIMA SEXTA- LEGISLACIÓN APLICABLE	29
DÉCIMA SÉPTIMA- NULIDAD PARCIAL	29
DÉCIMA OCTAVA-COMITÉ FIDUCIARIO	30
DÉCIMA NOVENA-ASPECTOS PUBLICITARIOS	30
VIGÉSIMA - INTEGRIDAD	30
VIGÉSIMA PRIMERA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA	30
VIGÉSIMA SEGUNDA - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	31
VIGÉSIMA TERCERA- MANEJO DE DATOS PERSONALES	31
VIGÉSIMA CUARTA- FATCA - CRS	31

Entre los suscritos a saber: (i) **CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.403.441, quien en su calidad de Gerente actúa como Representante Legal de **URBANUM S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de Accionista único del 16 de marzo de 2017, inscrita el 24 de marzo de 2017 bajo el número 02199138 del Libro IX, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el NIT. número 901.068.105-6, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; (ii) **RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.421.838, quien actúa como Representante Legal de **IC CONSTRUCTORA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 6849 otorgada en la Notaría 28 del Circulo Notarial de Bogotá el 11 de septiembre de 1991, inscrita el 18 de septiembre de 1991 bajo el número 339.653 del Libro IX, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; y (iii) **DIEGO FELIPE ORDÓÑEZ MÉNDEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.650217, quien actúa como Representante Legal de **D.O.M. REAL ESTATE S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 9 de diciembre de 2014 de Accionista Único, inscrito el 12 de diciembre de 201 con el número 01893304 del Libro IX, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, los certificados de la Cámara de comercio se adjunta (Anexo No. 1), quienes en adelante y para efectos de este contrato se denominarán **LOS CONSTITUYENTES** 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 de 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 Notaria 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 registró por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERO:** Que **LOS CONSTITUYENTES** están interesados en desarrollar un proyecto inmobiliario que se denominará **WELL**, sobre los siguientes lotes de terreno, que podrán o no ser englobados, de propiedad de o prometidos en aporte a favor del **FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100** administrado por **ALIANZA FIDUCIARIA** y cuyos **FIDEICOMITENTES INICIALES** son **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.**, **INVERSIONES URBANUM S.A.S.** e **INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.**:

1. Lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-573872
2. Lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-140689
3. Lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-1021664
4. Lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-158622
5. Lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-210628
6. Lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-288592

conforme los Certificados de Tradición que se adjuntan al presente contrato como (Anexo No. 3). Dicho desarrollo inmobiliario, que se podrá desarrollar sobre todos o algunos de los lotes referidos anteriormente, estará compuesto inicialmente por **UNA (1) etapa** que se desarrollará mediante el presente contrato y la cual estará compuesta por **120 unidades inmobiliarias con usos mixtos (residencial y/o comercio)** conforme los términos establecidos en la licencia de construcción otorgada para el proyecto, (en adelante el **PROYECTO**), cuya fase de preventas la llevarán a cabo **LOS CONSTITUYENTES** bajo su única y exclusiva responsabilidad, a través del **ENCARGO FIDUCIARIO** que por este acto se constituye.

**SEGUNDO:** Que para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de **LOS CONSTITUYENTES**, quienes estarán encargados 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 **LOS CONSTITUYENTES** acrediten a la **FIDUCIARIA** los requisitos dispuestos en la cláusula tercera de este **CONTRATO**, momento a partir del cual **LOS CONSTITUYENTES** podrán 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 **LOS CONSTITUYENTES**, quienes afirman 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, **LOS CONSTITUYENTES** deberán haber cumplido con todos los requisitos establecidos en la cláusula tercera de este contrato.

**SEXTO:** Queda entendido para todos los efectos que **IC CONSTRUCTORA** será el "Constructor" y **junto con los demás CONSTITUYENTES**, serán los "Enajenadores 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 de LOS CONSTITUYENTES 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 de LOS CONSTITUYENTES.**

**SÉPTIMO:** **LOS CONSTITUYENTES** manifiestan que **ALIANZA**, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indican que conocen quien ostenta dicho cargo en **ALIANZA**, que conocen las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que les han suministrado información relacionada con los derechos que como clientes tienen 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 **LOS CONSTITUYENTES** 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 de **LOS CONSTITUYENTES** sin participación ni mediación de la **FIDUCIARIA**, de modo que no compromete la viabilidad del **PROYECTO** conforme al estudio de prefactibilidad entregado por **LOS CONSTITUYENTES**.

**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**.
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 **LOS CONSTITUYENTES** den a los recursos recibidos de **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** una vez sean entregadas a estos 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 PROYECTO WELL** que constituyan **LOS CONSTITUYENTES**.
- 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 de **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** 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 **LOS CONSTITUYENTES** cumplan 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 CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 1.4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por **LOS CONSTITUYENTES**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO** pueda disponer de los recursos recibidos de **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 colectivos, 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. **CONSTITUYENTES:** Se denominarán así en el presente contrato a las sociedades que se encuentran identificadas en la comparecencia de este **CONTRATO**.
- 1.9. **CONSTRUCTOR:** Es **IC CONSTRUCTORA S.A.S.**, quien en virtud de la celebración de este **CONTRATO**, y sobre el(los) inmueble(s) identificado(s) en las consideraciones de este **CONTRATO**, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, en conjunto con los demás **CONSTITUYENTES** tendrán la responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del **PROYECTO**, quienes por tanto son los únicos responsables de la construcción y tienen 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 de **LOS CONSTITUYENTES** 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 denominado **WELL** que se encuentra descrito en los considerandos de este contrato, cuya fase de preventas será llevada a cabo por **LOS CONSTITUYENTES** 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 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](http://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](http://www.alianza.com.co), y como consecuencia de ello, **LOS CONSTITUYENTES** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** se adhieren al mismo.
- 2.2. **LOS CONSTITUYENTES** declaran que han cumplido y cumplirán 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 casos de conflictos de interés. Sin embargo,





- acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.4. **LOS CONSTITUYENTES** declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibieron 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. **LOS CONSTITUYENTES** declaran que se encuentran debidamente facultados por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente **CONTRATO**.
  - 2.6. **LOS CONSTITUYENTES** declaran que no tienen conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.
  - 2.7. **LOS CONSTITUYENTES** declaran 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 adiciones, ni han sido utilizados por **LOS CONSTITUYENTES**, 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. **LOS CONSTITUYENTES** declaran que en el evento en que se sometan al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2005, 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. **LOS CONSTITUYENTES** declaran 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 a **LOS CONSTITUYENTES**, 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. **LOS CONSTITUYENTES** 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 de los mismos **CONSTITUYENTES**, 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](http://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. **LOS CONSTITUYENTES** manifiestan que han 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		Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	<a href="https://www.alianza.com.co/conceptos-basicos">https://www.alianza.com.co/conceptos-basicos</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20124/364182/20160727cartillafiducia+%281%29.pdf">https://www.alianza.com.co/documentos/20124/364182/20160727cartillafiducia+%281%29.pdf</a>
ABC Negocios Fiduciarios	<a href="https://www.alianza.com.co/conceptos-basicos">https://www.alianza.com.co/conceptos-basicos</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20124/364182/abcnegociosfiduciarios.pdf">https://www.alianza.com.co/documentos/20124/364182/abcnegociosfiduciarios.pdf</a>
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	<a href="https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados?curFolderId=586234">https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados?curFolderId=586234</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20124/586234/EF+PREVENTA+S+-+APROBADO+%281%29_compressed+%281%29.pdf/55a4b299-9f7e-d493-4be0-637603d2d395?version=1.1&amp;t=1618588851357">https://www.alianza.com.co/documentos/20124/586234/EF+PREVENTA+S+-+APROBADO+%281%29_compressed+%281%29.pdf/55a4b299-9f7e-d493-4be0-637603d2d395?version=1.1&amp;t=1618588851357</a>
ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS APROBADO MEDIANTE OFICIO 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020	<a href="https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados?curFolderId=586234">https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados?curFolderId=586234</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20124/586234/EF+PREVENTA+S+-+APROBADO+%281%29_compressed+%281%29.pdf/55a4b299-9f7e-d493-4be0-637603d2d395?version=1.1&amp;t=1618588851357">https://www.alianza.com.co/documentos/20124/586234/EF+PREVENTA+S+-+APROBADO+%281%29_compressed+%281%29.pdf/55a4b299-9f7e-d493-4be0-637603d2d395?version=1.1&amp;t=1618588851357</a>
Reglamento del Fondo Abierto Alianza	<a href="https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza#column-3">https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza#column-3</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20182/41892/Reglamento+Fondo+Abierto+-+abriu+2019.pdf/98a45aac-dd87-421c-aa67-41d7423d2144">https://www.alianza.com.co/documentos/20182/41892/Reglamento+Fondo+Abierto+-+abriu+2019.pdf/98a45aac-dd87-421c-aa67-41d7423d2144</a>

### TERCERA- OBJETO DEL 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.





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 PROYECTO WELL** por cuenta de **LOS CONSTITUYENTES** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento en que acrediten a la **FIDUCIARIA** todas y cada una de las **CONDICIONES DE GIRO** conforme se establece en el presente **CONTRATO**; antes de dicho cumplimiento **LOS CONSTITUYENTES** se tendrán 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 **LOS CONSTITUYENTES** a la **FIDUCIARIA** para el **PROYECTO**, así:
  - a. Que se hayan dado las condiciones jurídicas del **PROYECTO**, esto es: (i). Que **LOS CONSTITUYENTES** alleguen a **ALIANZA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normalidad aplicable vigente. (ii) La constitución del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL** por parte de **LOS CONSTITUYENTES**; (iii) La suscripción por parte de **LOS CONSTITUYENTES** en su calidad de fideicomitentes del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PROYECTO WELL** de un contrato de promesa de compraventa sobre la totalidad de los derechos fiduciaros que detentarán los denominados **FIDEICOMITENTES INICIALES** del **FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100**
  - b. La entrega de un estudio de títulos sobre los bienes inmuebles en los cuales 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 de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que sobre los mismos no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a los **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 sean los mismos **CONSTITUYENTES** o cualquiera de ellos.
  - d. Que se hayan dado las condiciones financieras del **PROYECTO** para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, y que consiste en la recepción en la **FIDUCIARIA** de un número de **ACUERDOS DE ADHESIÓN** que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las unidades inmobiliarias enajenables del **PROYECTO**, suscritos por **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciaros 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 PROYECTO WELL** por cuenta de **LOS CONSTITUYENTES** 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 del **PUNTO DE EQUILIBRIO** las unidades inmobiliarias que **LOS CONSTITUYENTES** se hayan reservado para sí o que se encuentren comprometidas como forma de pago de algunos de los Inmuebles sobre los cuales tiene previsto desarrollarse el **PROYECTO**. El referido porcentaje ha sido establecido por **LOS CONSTITUYENTES**, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

- e. Que **LOS CONSTITUYENTES** hayan 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 **LOS CONSTITUYENTES**, 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 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 de **LOS CONSTITUYENTES**,
- 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**.

**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 tendrán que ser los mismos **CONSTITUYENTES**

**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 CONSTITUYENTES 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 a LOS CONSTITUYENTES 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 a los CONSTITUYENTES 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 los CONSTITUYENTES, 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 los CONSTITUYENTES 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**, **LOS CONSTITUYENTES** podrán 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 cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. 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:

- 4.1 **CONSTITUYENTES:** Son las personas identificadas en la comparecencia del **CONTRATO**
- 4.2 **FIDUCIARIA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

#### **QUINTA- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

##### **5.1 DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES:**

- 5.1.1 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.
- 5.1.2 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.
- 5.1.3 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.
- 5.1.4 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**.
- 5.1.5 Los demás derechos establecidos en este **CONTRATO** y en la Ley.

##### **5.2 OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES:**

- 5.2.1 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**.
- 5.2.2 Indicar a **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deben 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, **LOS CONSTITUYENTES** deberán informar a **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES**, que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta de **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.



- 5.2.3 Entregar las tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el PROYECTO una vez se hayan vinculado a la FIDUCIARIA.
- 5.2.4 LOS CONSTITUYENTES no podrán 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.
- 5.2.5 Retirar al finalizar el presente CONTRATO, toda la publicidad del PROYECTO en la cual se mencione a la FIDUCIARIA.
- 5.2.6 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).
- 5.2.7 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 DE GIRO previstas en la cláusula tercera del presente CONTRATO se tengan por cumplidas.
- 5.2.8 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.
- 5.2.9 Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 5.2.10 Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 5.2.11 Pagar la comisión FIDUCIARIA y los gastos a que se refiere este CONTRATO.
- 5.2.12 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 de LOS CONSTITUYENTES, 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 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.
- 5.2.13 En el momento que la FIDUCIARIA haga entrega a LOS CONSTITUYENTES 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 de LOS CONSTITUYENTES, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
- 5.2.14 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;
- 5.2.15 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**, 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.
- 5.2.16 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 aportados, los cuales incrementarán la inversión.
- 5.2.17 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**.
- 5.2.18 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.
- 5.2.19 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**.
- 5.2.20 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.
- 5.2.21 Entregar la información que le sea solicitada por la **FIDUCIARIA** relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 080 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.
- 5.2.22 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 negocio 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.





5.2.23. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

### 5.3 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

- 5.3.1 Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- 5.3.2 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**.
- 5.3.3 Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- 5.3.4 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 **LOS CONSTITUYENTES** sean incluidos 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**.
- 5.3.5 Solicitar a **LOS CONSTITUYENTES** 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**.
- 5.3.6 Solicitar a **LOS CONSTITUYENTES** 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 este 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**.

**PARÁGRAFO 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 bonidades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por **LOS CONSTITUYENTES** y/o **CONSTITUYENTE ADHERENTE**.

### 5.4 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

- 5.4.1 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 **LOS CONSTITUYENTES** para tales efectos.
- 5.4.2 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** de **LOS 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 a de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO. LOS CONSTITUYENTES** deberán remitir copia de los documentos que den certeza sobre la consignación aquí señalada, así como toda la documentación requerida debidamente diligenciada por **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES**
- 5.4.3 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**.
- 5.4.4 Invertir las sumas entregadas por **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** en los términos y condiciones establecidos en el **FONDO**, cuyo reglamento ha sido puesto a disposición de **LOS CONSTITUYENTES** y **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
- 5.4.5 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**.
- 5.4.6 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**.
- 5.4.7 Mantener a disposición de **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este **CONTRATO** o su prórroga(s) 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 **LOS CONSTITUYENTES** 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) Los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con **LOS CONSTITUYENTES**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo Abierto Alianza, asumirán las sanciones establecidas en el documento independiente que para tales efectos suscriban **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** y **LOS CONSTITUYENTES**; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por **LOS CONSTITUYENTES**; los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**.
- 5.4.8 Mantener los bienes que conforman el encargo fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.4.9 Pedir instrucciones a **LOS CONSTITUYENTES** 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 de **LOS CONSTITUYENTES**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la **FIDUCIARIA**.





- 5.4.10 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 **CONTRATO** o de las instrucciones impartidas por **LOS CONSTITUYENTES** 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**.
- 5.4.11 Enviar mensualmente a **LOS CONSTITUYENTES** 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.
- 5.4.12 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 a **LOS CONSTITUYENTES**. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por **LOS CONSTITUYENTES** 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.
- 5.4.13 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**.
- 5.4.14 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.
- 5.4.15 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**.
- 5.4.16 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.
- 5.4.17 La **FIDUCIARIA** identificará a **LOS CONSTITUYENTES** y a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por **LOS CONSTITUYENTES** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
- 5.4.18 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.

- 5.4.19 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.
- 5.4.20 La **FIDUCIARIA** conservará la información de **LOS CONSTITUYENTES** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 5.4.21 Entregar a **LOS CONSTITUYENTES** las tarjetas de recaudo dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato.
- 5.4.22 Realizar una capacitación a los funcionarios de **LOS CONSTITUYENTES** 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 de **VINCULACIÓN** de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 5.4.23 Remitir a **LOS CONSTITUYENTES**, una relación de los cheques entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que sean devueltos a la **FIDUCIARIA** por cualquier causal, para que **LOS CONSTITUYENTES** efectúen directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
- 5.4.24 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** opere una inversión a nombre del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 5.4.25 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.
- 5.4.26 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

## 5.5 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 adquieran **LOS CONSTITUYENTES** relacionadas con el





**PROYECTO**, ni es parte en el acuerdo de adquisición o promesa de venta que tengan que celebrar **LOS CONSTITUYENTES** con los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**. Su gestión se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el **CONTRATO**. Por lo tanto, es responsabilidad de **LOS CONSTITUYENTES** 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 **LOS CONSTITUYENTES**, 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 de **LOS CONSTITUYENTES** 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 de **LOS CONSTITUYENTES** y/o los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.

**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 de **LOS CONSTITUYENTES**.

**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 **LOS CONSTITUYENTES**, 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.

## 5.6 DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES

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





- 5.6.1 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.
- 5.6.2 A que si 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**.
- 5.6.3 En caso que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del término de duración del presente **CONTRATO**, e 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**.
- 5.6.4 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.

## 5.7 OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES

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

- 5.7.1 Diligenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la misma cuando sea del caso.
- 5.7.2 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.
- 5.7.3 Entregar las sumas de dinero de su vinculación única y exclusivamente a **ALIANZA**.
- 5.7.4 Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del **CONSTITUYENTE** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al **FONDO**.
- 5.7.5 Actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- 5.7.6 En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto: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](http://www.ustarizabogados.com).

## SEXTA- DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** desista del negocio o incumpla los pagos acordados con **LOS CONSTITUYENTES**, o incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo Abierto Alianza, asumirán las sanciones establecidas en la cláusula de **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** del **ACUERDO DE ADHESIÓN** que suscriban **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** y **LOS CONSTITUYENTES**: suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por **LOS CONSTITUYENTES**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**.



## SÉPTIMA-COSTOS, GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

### 7.1 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 de **LOS CONSTITUYENTES**.

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 de **LOS CONSTITUYENTES**, 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 **LOS CONSTITUYENTES** 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 **LOS CONSTITUYENTES** quienes 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 a **LOS CONSTITUYENTES** 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 de **LOS CONSTITUYENTES**, 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 **LOS CONSTITUYENTES**, 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.

## 7.2 COMISIÓN FIDUCIARIA

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

- 7.2.1 Una suma equivalente a UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Coi\$1.000.000,00) por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este CONTRATO.
- 7.2.2 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.
- 7.2.3 En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
  - 7.2.3.1 Una suma SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000,00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO
  - 7.2.3.2 Una suma equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de CONSTITUYENTES, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de CONSTITUYENTES.
  - 7.2.3.3 Una suma equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente CONTRATO
  - 7.2.3.4 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 aplaze, 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
  - 7.2.3.5 Cualquier gestión adicional no establecida en este CONTRATO, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de EL 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 de LOS CONSTITUYENTES que realizaron 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 CONSTITUYENTES, al momento de su vinculación.

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

**PARÁGRAFO 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.

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

**PARÁGRAFO SEXTO:** **LOS CONSTITUYENTES** mediante la suscripción del presente **CONTRATO**, autorizan a la **FIDUCIARIA** para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [dordonez@do-rem.com](mailto:dordonez@do-rem.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

### 8.1 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** del **PROYECTO**.

Para tales efectos, se establece que el término que tiene **LOS CONSTITUYENTES** 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 período igual al inicial si **LOS CONSTITUYENTES** hubieren 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, siempre dentro del marco de los términos establecidos en las disposiciones establecidas en el numeral 8.2 siguiente y lo términos establecidos en el último inciso de la cláusula décimo quinta del presente contrato.

### 8.2 CAUSALES DE TERMINACIÓN

- 8.2.1 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.
- 8.2.2 Cuando la **FIDUCIARIA** haya hecho entrega total de los recursos administrados al **BENEFICIARIO** del presente **CONTRATO** y en los términos del mismo.
- 8.2.3 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.
- 8.2.4 Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- 8.2.5 Podrá darse por terminado este **CONTRATO** en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:



- 8.2.5.1 Por incumplimiento de **LOS CONSTITUYENTES** a la obligación de actualizar la información contenida en la cláusula de actualización de información contemplada en el presente **CONTRATO**
- 8.2.5.2 Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- 8.2.5.3 Por encontrarse quienes ostenten la calidad de **CONSTITUYENTE** incluidos 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 sospeche que está relacionado con lavado de activos o financiación de terrorismo.

#### NOVENA- LIQUIDACIÓN

Una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente **CONTRATO**, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **ENCARGO FIDUCIARIO**. Terminado el **CONTRATO** por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 7.2. del capítulo anterior, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

- 9.1. (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.
- 9.2. Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán al **BENEFICIARIO** si se cumple el requisito establecido en la cláusula tercera del presente **CONTRATO**; en caso contrario, se restituirá a **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** los valores depositados junto con los rendimientos generados, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria causada en el **FONDO**.
- 9.3. Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la **FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por **LOS CONSTITUYENTES** 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todos los gastos del **ENCARGO** serán asumidos por **LOS CONSTITUYENTES**, quienes tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **LOS CONSTITUYENTES** con la firma del presente **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **LOS CONSTITUYENTES** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

#### DÉCIMA- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO

##### 10.1 NOTIFICACIONES

Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:





**A. LOS CONSTITUYENTES:**

INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.  
Atn. Diego Felipe Ordoñez Mendez.  
En la Carrera 9 N° 74-08 Oficina 1102  
Correo Electrónico: [dordonez@dom-re.com](mailto:dordonez@dom-re.com)

INVERSIONES URBANUM S.A.S.  
Atn. Carlos Andrés Arango Sarmiento.  
En la Calle 87 N° 7-52 Apartamento 1001.  
Correo Electrónico: [gerencia@urbanum.com](mailto:gerencia@urbanum.com)

IC CONSTRUCTORA  
Dirección: Carrera 9 No 73-24 de la ciudad de Bogotá D.C.  
Teléfono: 7 56 06 57 Ext. 1102  
Mail: [ralvarez@icconstructora.co](mailto:ralvarez@icconstructora.co)

**B. LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Cra 15 # 82 -99 de la ciudad de Bogotá.  
Teléfono: 6447700

**10.2 DOMICILIO**

El lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato es la ciudad de Bogotá.

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

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





ENCARGO, que de conformidad con el presente **CONTRATO** debían ser entregados a **LOS CONSTITUYENTES** y/o **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS CONSTITUYENTES** y/o **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, según corresponda, constituya con dichos recursos en una participación en el **FONDO**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **ENCARGO**.

#### **DÉCIMA PRIMERA- CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNIÓN**

**LOS CONSTITUYENTES** 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, **LOS CONSTITUYENTES** conocen y aceptan 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, **LOS CONSTITUYENTES**, manifiestan que conocen y aceptan 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**

**LOS CONSTITUYENTES**, 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** a **LOS CONSTITUYENTES** 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. **LOS CONSTITUYENTES** exige 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 FINANCIACIÓN 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 quienes ostenten la calidad de CONSTITUYENTES 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/metros cuadrados del PROYECTO, de las CONDICIONES DE GIRO, de los derechos de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES, o una modificación material de la descripción del PROYECTO o en la parte CONSTITUYENTE establecida en este CONTRATO, requerirá la previa aprobación escrita de los CONSTITUYENTE ADHERENTES. Ante una modificación de fondo o esencial al contrato requerirá la previa aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia.



#### DÉCIMA QUINTA- CESIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las **PARTES** y por tanto, una vez perfeccionado el presente **CONTRATO** este podrá cederse, previa autorización escrita de la parte cedida, y de **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES**.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del presente contrato, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de las calidades de **CONSTITUYENTES** deberán contar con la autorización previa de **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de **ACUERDOS DE ADHESIÓN**.

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

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

En todo caso, cualquier cesión de **CONSTITUYENTES**, el cesionario de éste deberá agotar, de manera previa, el procedimiento de conocimiento del cliente y vinculación establecido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y cumplir con todos los requisitos del sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 DE 2014. En todo caso ALIANZA se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna. Por el anterior motivo, ninguna cesión de la posición contractual de **EL CONSTITUYENTE** se podrá realizar sin el cumplimiento de lo aquí previsto.

**En el evento en que LOS CONSTITUYENTES instruya a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES.**

#### DÉCIMA SEXTA- LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), en las normas del Código de Comercio Colombiano y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### DÉCIMA SÉPTIMA- NULIDAD PARCIAL

Si cualquier disposición de este **CONTRATO** fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para **LOS CONSTITUYENTES**, **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio **CONTRATO** de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

#### **DÉCIMA OCTAVA-COMITÉ FIDUCIARIO**

Una vez sea registrado por parte de **ALIANZA** más de un **CONSTITUYENTE** con facultad de impartir instrucciones, **ALIANZA** citará una reunión de quienes se encuentren registrados como **CONSTITUYENTES**, al correo electrónico registrado en **ALIANZA**, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designen tres (3) personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente **CONTRATO** correspondan a los **CONSTITUYENTES**. Las decisiones de dicho comité se adoptarán por mayoría simple y constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de **CONSTITUYENTES** que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el Encargo Fiduciario, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de **CONSTITUYENTES** que representen tal mayoría, los designarán **LOS CONSTITUYENTES** o **CONSTITUYENTES** que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

En todo caso, una vez sea registrado más de un **CONSTITUYENTE** con facultad de impartir instrucciones y no se haya constituido un **COMITÉ FIDUCIARIO**, las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de **CONSTITUYENTES**.

#### **DÉCIMA NOVENA-ASPECTOS PUBLICITARIOS**

**LOS CONSTITUYENTES** tienen la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que empleen 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 afín 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 de **LOS CONSTITUYENTES**, 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, **LOS CONSTITUYENTES** tuvieron la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de las cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.



#### VIGESIMA 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.

#### VIGESIMA TERCERA- MANEJO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo establecido en la Ley 1268 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 de **LOS CONSTITUYENTES** 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. **LOS CONSTITUYENTES**, 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](http://www.alianza.com.co).

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1268 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.

#### VIGESIMA 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, **LOS CONSTITUYENTES** y el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia a **LOS CONSTITUYENTES**, **EL CONSTITUYENTE ADHERENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EEUU", 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 **LOS CONSTITUYENTES**, 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.



# Alianza

Fiduciaria

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 **LOS CONSTITUYENTES** 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 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 a **LOS CONSTITUYENTES** y al **CONSTITUYENTE ADHERENTE** la actualización de los datos aquí indicados y **LOS CONSTITUYENTES** 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 siete (7) días del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021).

## LOS CONSTITUYENTES

\_\_\_\_\_  
**DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ**  
Representante Legal  
D.O.M REAL ESTATE S.A.S.

\_\_\_\_\_  
**RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO**  
Representante Legal  
IC CONSTRUCTORA S.A.S.

## LA FIDUCIARIA

\_\_\_\_\_  
**JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.





# Registro evidencia digital

CALLE 100 WELL

---

Creado por:	Astrid Nathalia Bernal Osuna (anbernal@alianza.com.co)
Fecha creación:	07/October/2021 17:58:27
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3157961022
Id Transacción:	b830f842-f467-4ccc-ac35-95a744781d7d

---

## Detalle de la evidencia digital

1. Astrid Nathalia Bernal Osuna (anbernal@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre CALLE 100 WELL. 07/October/2021 17:58:27
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a CARLOS ANDRES ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) para su firma. 07/October/2021 17:58:27
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a RAFAEL ALVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) para su firma. 07/October/2021 17:58:30
4. Firmante Andres Arango (a.arangosarmiento@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 09/October/2021 13:17:02
5. Firmante CARLOS ANDRES ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:1389 ( +573102558007 ). 09/October/2021 13:17:38
6. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 12/October/2021 18:03:06
7. Firmante RAFAEL ALVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 13/October/2021 08:55:05
8. Firmante RAFAEL ALVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:2899 ( +573142350127 ). 13/October/2021 08:56:01
9. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 13/October/2021 11:59:46
10. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 13/October/2021 12:34:41
11. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:1318 ( +573118984067 ). 13/October/2021 12:47:38

## Detalle de la evidencia digital

12. El documento se ha enviado por correo electrónico a DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) para su firma. 07/October/2021 17:58:28
13. Firmante RAFAEL ALVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstrutora.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 13/October/2021 08:55:21
14. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 13/October/2021 12:34:36
15. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 13/October/2021 12:36:36
16. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 13/October/2021 12:37:43
17. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 13/October/2021 12:38:13
18. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 13/October/2021 12:47:00



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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

- I) **DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.650.217, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin número del 05 de junio de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de junio de 2021, con el No. 02713800 del Libro IX e identificada con el NIT. 901.492.009-4, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C,
  
- II) **CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.403.441, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES URBANUM S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin número del 05 de junio de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de junio de 2021, con el No. 02713827 del Libro IX e identificada con el NIT. 901.492.034-9, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C, y;
  
- III) **RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.421.838, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 3.146 del 24 de octubre de 1991 Notaría 30 de Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de octubre de 1991, con el No. 344.352 del Libro IX e identificada con el NIT. 800.144.947-1, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C,

Quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán conjunta e indistintamente, los **FIDEICOMITENTES**.



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

- (V) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**.

Manifestaron que celebran el presente Otrosí No. 2 al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**, (En adelante el "Contrato de Fiducia Parqueo Calle 100") el cual se registrá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

**ANTECEDENTES AL OTROSÍ:**

- PRIMERA.** Que el día treinta (30) de agosto del 2021, se celebró entre las sociedades **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.**, **INVERSIONES URBANUM S.A.S.**, **INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.** y la señora **GLORIA CECILIA BOHORQUEZ DE GARAVITO**, en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, un Contrato de Fiducia Mercantil de administración constitutivo del **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**.
- SEGUNDA.** Que, a efectos de lograr la **CONSOLIDACIÓN DEL TERRENO**, según dicho término se define en el numeral 11 de la cláusula primera del Contrato de



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

Fiduciaria Parqueo Calle 100, los FIDEICOMITENTES INICIALES suscribieron con terceros un Acuerdo de Colaboración para el aporte de los denominados Inmuebles Base al FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100. (En adelante el "Acuerdo de Colaboración"). Es entendido para las partes que ALIANZA y el FIDEICOMISO no participan de manera alguna en el Acuerdo de Colaboración, por lo tanto, las obligaciones que se originen de dicho documento, serán oponibles únicamente a las partes del mismo. La gestión de ALIANZA se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el presente Contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a los terceros, el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

- TERCERA.** Que producto del cumplimiento de la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita entre los FIDEICOMITENTES INICIALES y LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A, esta última cedió a los primeros la totalidad de sus derechos fiduciarios y posición contractual dentro del FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100; razón por la cual a la fecha de suscripción del presente otrosí y para todos los efectos legales y contractuales, los FIDEICOMITENTES INICIALES ostentan también la calidad de FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS TIPO A.
- CUARTA.** Que los FIDEICOMITENTES INICIALES desean modificar el Contrato de Fiducia Parqueo Calle 100, para que cumpla entre otros con los lineamientos previstos en el Acuerdo de Colaboración.
- QUINTA.** Que, en virtud de lo anterior, las partes acuerdan modificar el Contrato FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION para la





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO  
PARQUEO CALLE 100**, de conformidad con las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.** Las partes acuerdan modificar en su totalidad el Contrato de Fiducia de Parqueo Calle 100, el cual en adelante quedará así:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO  
PARQUEO CALLE 100**

- I) **DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.650.217, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin número del 05 de junio de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de junio de 2021, con el No. 02713800 del Libro IX e identificada con el NIT. 901.492.009-4, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
- II) **CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.403.441, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES URBANUM S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin número del 05 de junio de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de junio de 2021, con el No. 02713827 del Libro IX e identificada con el NIT. 901.492.034-9, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y;



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

- III) **RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.421.838, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 3.146 del 24 de octubre de 1991 Notaría 30 de Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de octubre de 1991, con el No. 344.352 del Libro IX e identificada con el NIT. 800.144.947-1, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C,

Quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán conjunta e indistintamente, los **FIDEICOMITENTES TIPO A.**

- (V) **JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.789.910, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S** sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 3149 del 25 de mayo de 1983 Notaría segunda de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 27 de mayo de 1983, con el No. 60536 del Libro IX e identificada con el NIT. 890.323.823-0, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Cali, debidamente autorizado para la suscripción del presente contrato por la Asamblea de Accionistas mediante acta 116 de fecha 15 de marzo de 2021,

- (VI) **MARÍA ERMELINDA LÓPEZ MÉNDEZ**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 66.952.513, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **TERCERIZAR S.A.S (antes LISTOS COLOMBIA S.A.)** sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. del 3363 de 04 de 1990 Notaría cuarta de Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 03 de febrero de 1992, con el No. 49660 del Libro IX e identificada con el NIT. 800.104.552-3, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Cali, debidamente autorizado para la suscripción del



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

presente contrato por la Asamblea de Accionistas mediante acta 201 de fecha 5 de agosto de 2022,

- (VII) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ** identificado con cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**.

Manifestaron que celebran el presente OTROSI INTEGRAL al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**, el cual para todos los efectos se identificará con Nit. 830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

I. **CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA:** Que los **FIDEICOMITENTES TIPO A** son empresas dedicadas a la inversión, conformación y venta de piezas urbanas.

**SEGUNDA:** Que los **FIDEICOMITENTES TIPO A** están interesados en hacer todos los esfuerzos que legalmente se requieran para lograr la consolidación de un grupo de cinco (5) inmuebles base identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-





**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

158622; 50N-288592; 50N-140689; 50N-210628 y 50N-1021664 (en adelante los "INMUEBLES BASE") de propiedad de INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S. y TERCERIZAR S.A.S. y un (1) inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N- 573872 (en adelante el "INMUEBLE ADICIONAL"), de propiedad del FIDEICOMISO, con el fin de sanear lo que corresponda, armar una pieza urbana y eventualmente venderlo a terceras personas. (en adelante conjunta e indistintamente el "Inmueble").

**TERCERA:** Que a efectos de lograr la CONSOLIDACIÓN DEL TERRENO, según dicho término se define más adelante, los FIDEICOMITENTES TIPO A: (i) suscribieron con la propietaria del INMUEBLE ADICIONAL un contrato de promesa de compraventa de derechos fiduciarios de fecha 11 de junio de 2021, en cumplimiento del cual los FIDEICOMITENTES TIPO A hoy son propietarios de la totalidad de los derechos fiduciarios representativos del INMUEBLE ADICIONAL en el presente FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100, y; (ii) suscribieron con INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S y TERCERIZAR S.A.S, un Acuerdo de Colaboración para el aporte de los denominados INMUEBLES BASE al FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100. (En adelante el "Acuerdo de Colaboración"). Es entendido para las partes que ALIANZA y el FIDEICOMISO no participan de manera alguna en el Acuerdo de Colaboración, por lo tanto las obligaciones que se originen de dicho documento, serán oponibles únicamente a las partes del mismo. La gestión de ALIANZA se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el presente Contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a los terceros, el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

**CUARTA.** Que, para efectos de garantizar la CONSOLIDACIÓN DEL TERRENO, los FIDEICOMITENTES TIPO A han estructurado la transacción de manera tal que todos los propietarios de los INMUEBLES que serán objeto de consolidación los



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

aporten al patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente Contrato de fiducia mercantil, a efectos de que permanezcan allí hasta tanto se logre una operación de venta sobre los mismos o sobre los derechos fiduciarios representativos de los mismos.

**II. CLAUSULADO:**

**PRIMERA. DEFINICIONES:**

Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

1. **ACUERDO DE COLABORACIÓN:** Es el Acuerdo de Colaboración suscrito entre los FIDEICOMITENTES TIPO A y los FIDEICOMITENTES TIPO B y que servirá de marco normativo entre los FIDEICOMITENTES con relación al aporte de los INMUEBLES BASE el FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100. Es entendido para las partes que ALIANZA y el FIDEICOMISO no participan de manera alguna en el Acuerdo de Colaboración, por lo tanto, las obligaciones que se originen de dicho documento, serán oponibles únicamente



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

a las partes de este. La gestión de ALIANZA se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el presente Contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a los terceros, el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

- FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**.
- FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
- FIDEICOMITENTES TIPO A:** Son las sociedades que se indican en el siguiente cuadro, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, y cuya participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** corresponde a cada uno de ellos, así:

FIDEICOMITENTES	PORCENTAJE
INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.	35%
INVERSIONES URBANUM S.A.S.	15%
INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.	50%

Dichas participaciones se ajustarán una vez se haga el aporte de los INMUEBLES BASE al FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE según lo dispuesto en la cláusula décima quinta siguiente.

- INMUEBLES BASE:** Corresponde a: (i) el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-158622 cuya descripción, área y linderos se describe en la cláusula sexta siguiente; (ii) el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-288592; cuya descripción, área y linderos se describe en la cláusula sexta



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

siguiente; (iii) el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-140689 cuya descripción, área y linderos se describe en la cláusula sexta siguiente; (iv) el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-210628 cuya descripción, área y linderos se describe en la cláusula sexta siguiente; (v) el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1021664 cuya descripción, área y linderos se describe en la cláusula sexta siguiente.

6. **FIDEICOMITENTES TIPO B:** Son los propietarios inscritos del derecho de dominio sobre los INMUEBLES BASE, que a la fecha de suscripción del presente instrumento son: (i) TERCERIZAR S.A.S. (antes LISTOS COLOMBIA S.A) identificada con NIT. 800.104.552-3, respecto de los inmuebles identificados con los números de matrícula inmobiliaria 50N-210628 y 50N-1021664, y; (ii) INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S. identificada con NIT. 890.323.823-0 respecto de los inmuebles identificados con los números de matrícula inmobiliaria 50N-158622; 50N-288592 y 50N-140689
  
7. **INMUEBLE ADICIONAL:** Corresponde al lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N- 573872 cuya descripción, área y linderos se describe en la cláusula sexta siguiente, el cual actualmente conforma el FIDEICOMISO.
  
8. **INMUEBLES:** Corresponde conjunta e indistintamente a los INMUEBLES BASE y al INMUEBLE ADICIONAL.
  
9. **FIDEICOMITENTE(S):** Es el FIDEICOMITENTE TIPO A hasta tanto se haga el aporte de los LOTES BASE por parte de los FIDEICOMITENTES TIPO B. Una vez esto suceda, se denominarán FIDEICOMITENTES conjunta e indistintamente los FIDEICOMITENTES TIPO A y LOS FIDEICOMITENTE TIPO B.





**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

10. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es la **PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrita entre **GLORIA CECILIA BOHORQUEZ** y **LOS FIDEICOMITENTES TIPO A** de fecha 11 de junio de 2021. Es entendido para las partes que **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** no participan de manera alguna en el contrato de promesa de compraventa, por lo tanto, las obligaciones que se originen de dicho contrato, serán oponibles únicamente a las partes de este. La gestión de **ALIANZA** se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el presente Contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES** dejar en claro frente a los terceros, el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**.
11. **BENEFICIARIO:** Es quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**, en la misma proporción de su participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO**, quien así mismo será registrado en el **FIDEICOMISO**.
12. **COMITÉ FIDUCIARIO:** El Comité Fiduciario sólo se conformará como Órgano de Gobierno a partir del momento en que se materialice el aporte de los **INMUEBLES BASE** por parte de los **FIDEICOMITENTES TIPO B**, cuya composición y funciones será la indicada más adelante.
13. **CONSOLIDACIÓN DEL TERRENO:** Para efectos del presente **FIDEICOMISO** se entenderá por Consolidación del Terreno, la transferencia real y efectiva en favor del **FIDEICOMISO** de la totalidad de los **INMUEBLE BASE** y del **INMUEBLE ADICIONAL**. Para efectos de acreditar lo aquí previsto, los **FIDEICOMITENTES INICIALES** allegarán a la **FIDUCIARIA** los certificados de tradición de todos los **INMUEBLES** en los cuales conste la anotación de la transferencia de los **INMUEBLES BASE** y del **INMUEBLE ADICIONAL** a favor del **FIDEICOMISO**.





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**14. ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza de los FIDEICOMITENTES, responsable junto con los FIDEICOMITENTES, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.

**CLÁUSULA SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:**

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

**CLÁUSULA TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:**

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusiva e irrevocablemente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por los FIDEICOMITENTES para cumplir la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. Este FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es de carácter irrevocable de manera que los FIDEICOMITENTES no podrán modificar el destino de los bienes fideicomitidos.

**CLAUSULA CUARTA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:**



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Los **FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente, los **FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por los **FIDEICOMITENTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

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

**4.3. CAPACIDAD:** Los **FIDEICOMITENTES**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto





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

#### OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100

de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

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

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

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

**4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** Los **FIDEICOMITENTES** declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

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





**Alianza**  
Fiduciaria

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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

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

**4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que **ALIANZA**, 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 los **FIDEICOMITENTES** a la firma del presente contrato.

4.11. Los **FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA).

4.12. Los **FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato asumen total responsabilidad por 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 el



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADOR DE CUENTA y los usuarios creados por él, en consecuencia Los FIDEICOMITENTES reconocen como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.13. Los FIDEICOMITENTES mediante el presente contrato nombran como ADMINISTRADOR DE CUENTA a: NANCY STEFANY CASTILLO MEJIA, identificada con cedula de ciudadanía número 1.032.427.455, con correo electrónico scasillo@dom-re.com y número de celular 350 261 9000 y declara que el mismo es su entera confianza.

**CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.**

Consiste en:

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la **FIDUCIARIA**, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos por los FIDEICOMITENTES hasta tanto se logre una operación de venta sobre los mismos o sobre los derechos fiduciarios representativos de los mismos, para lo cual se establece un plazo de doce (12) meses contados a partir del aporte de la totalidad de los INMUEBLES al FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100. Para efectos de lo aquí previsto se entenderá que hay una operación de venta desde la suscripción de la respectiva promesa de contrato sobre los INMUEBLES o sobre los derechos fiduciarios representativos de los mismos.

De no cumplirse lo anterior, los INMUEBLES deberán ser restituidos a sus respectivos propietarios.



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

2. Reciba los **INMUEBLES BASE** a título de fiduciaria mercantil para el incremento del presente **FIDEICOMISO** y en virtud de dicho aporte recomponga la participación de los derechos fiduciarios de los **FIDEICOMITENTES**, conforme a lo indicado en la cláusula décima quinta siguiente del presente Contrato. Queda entendido que los derechos fiduciarios de los **FIDEICOMITENTES** sobre el activo subyacente se verán representados única y exclusivamente en el valor catastral de los **INMUEBLES** aportados por cada uno, sin consideración al porcentaje de participación que le(s) corresponda o le(s) pueda corresponder en el **FIDEICOMISO**.
3. Registrar con la calidad de **FIDEICOMITENTES** (previo cumplimiento del procedimiento de vinculación de clientes y proceso SARLAFT establecido por **ALIANZA**) a los propietarios de los **INMUEBLES**, en el momento que se entregue a **ALIANZA** el certificado tradición en donde conste el registro de su transferencia a favor del **FIDEICOMISO**.
4. Que **ALIANZA** como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y las demás instrucciones que por escrito le impartan **LOS FIDEICOMITENTES TIPO A**, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidades establecidas en este contrato y bajo ninguna circunstancia podrán ir en contra del **ACUERDO DE COLABORACIÓN**, lo cual los **FIDEICOMITENTES TIPO A** se obligan a cumplir.
5. Entregar en comodato precario los **INMUEBLES** a los **FIDEICOMITENTES TIPO A**.
6. Hipotecar el **INMUEBLE ADICIONAL** en cualquier momento previa instrucción de los **FIDEICOMITENTES TIPO A** en caso de requerirse para efectos de la



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

venta de la pieza urbana (la venta de los INMUEBLES en su conjunto o los derechos fiduciarios representativos de los mismos) y para garantizar obligaciones adquiridas por terceros, puntualmente las del fideicomiso inmobiliario (o sus fideicomitentes) que se constituya para el desarrollo de un eventual proyecto inmobiliario.

7. Hipotecar los **INMUEBLES BASE** en cualquier momento previa instrucción de los FIDEICOMITENTES TIPO A y los FIDEICOMITENTES TIPO B, cuando así lo soliciten los FIDEICOMITENTES TIPO A a los FIDEICOMITENTES TIPO B para el desembolso del crédito constructor, en caso de requerirse para efectos de la venta de la pieza urbana (la venta de los INMUEBLES en su conjunto o los derechos fiduciarios representativos de los mismos) y para garantizar obligaciones adquiridas por terceros, puntualmente las del fideicomiso inmobiliario (o sus fideicomitentes) que se constituya para el desarrollo de un eventual proyecto inmobiliario.
8. En caso de terminación anticipada del presente Contrato por cualquier causa, previa instrucción de los FIDEICOMITENTES TIPO A, restituir los INMUEBLES BASE a los FIDEICOMITENTES TIPO B en el estado en el que se encuentren los mismos, es decir el inmueble que cada uno aportó al FIDEICOMISO y el INMUEBLE ADICIONAL a los FIDEICOMITENTES TIPO A en común y proindiviso en el estado en que se encuentre el mismo, en proporción a la participación de derechos fiduciarios indicada en la definición de FIDEICOMITENTES TIPO A contenida en el numeral 4 de la cláusula primera del presente contrato, previa cancelación por parte de los FIDEICOMITENTES TIPO A de los costos y gastos que se deriven de la restitución de los referidos inmuebles.
9. Englobar en caso de ser necesario y/o someter el inmueble resultante al régimen de propiedad horizontal, previa instrucción que en dicho sentido le hagan los **FIDEICOMITENTES TIPO A.**



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

10. Suscribir todos los documentos necesarios para efectos de la obtención de las licencias urbanísticas y demás permisos o autorizaciones que legalmente se requieran para la consolidación y venta de la pieza urbana (la venta de los INMUEBLES en su conjunto o los derechos fiduciarios representativos de los mismos)

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La responsabilidad de la **FIDUCIARIA** se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este **CONTRATO** y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este **CONTRATO**; en consecuencia, la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el **FIDEICOMISO** y tan sólo por ella responderá en los términos del presente **CONTRATO**. Por lo tanto es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Es entendido para las partes que **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** no participan de manera alguna en el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** ni en el **ACUERDO DE COLABORACIÓN**, por lo tanto, las obligaciones que se originen de dichos contratos, serán oponibles únicamente a las partes de este. La gestión de **ALIANZA** se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el presente Contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES** dejar en claro frente a los terceros, el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO.**

**6.1 El FIDEICOMISO se conforma o se conformará con los siguientes bienes que transferirán LOS FIDEICOMITENTES:**



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

6.1.1 Los FIDEICOMITENTES TIPO A transfieren a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de **ALIANZA**, para la Conformación del Patrimonio Autónomo:

- A. La suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000), que se transfirió desde la constitución del presente FIDEICOMISO.
  
- B. A la fecha del presente documento, EL FIDEICOMISO se encuentra conformado por el INMUEBLE ADICIONAL, el cual fue transferido mediante la escritura pública número 3705 del 30 de agosto de 2021 otorgada por la Notaría 71 de Bogotá: El inmueble ubicado en la carrera 47 número 101-10 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con le folio de matrícula inmobiliaria **50N-573872**, cuyos linderos y especificaciones son: "Lote de terreno distinguido en la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C., con el número ciento uno diez (101-10) de la carrera cuarenta y siete (47). Globo de terreno que hace parte de la URBANIZACIÓN SANTA MARGARITA, distinguido con el número dieciocho (18) de la manzana "F" en el plano de loteo de dicha urbanización, aprobado por la Oficina de Planeación de Bogotá, con una extensión superficial aproximada de doscientos cuarenta y tres metros cuadrados (243 mts<sup>2</sup>) comprendido por los linderos tomados del título de adquisición que más adelante se cita:

*"POR EL NORTE: en nueve metros (9.00 mts) con parque público, POR EL ORIENTE, en veintisiete (27.00 mts) con el lote número diecisiete (17) de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE, en extensión de veintisiete metros (27.00 mts) con la transversal treinta (30) y POR EL SUR, en extensión de nueve metros (9.00 mts) con la calle ciento uno (101) que es su frente."*





**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**6.1.2 LOS FIDEICOMITENTES TIPO B** transferirán a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de **ALIANZA**, para la adición del Patrimonio Autónomo, los siguientes INMUEBLES BASE:

**6.1.2.1 Inmuebles que aportará INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S**

- 1) *"Casa de habitación junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida identificado con el número 17 de la manzana F que hace parte de la Urbanización Santa Margarita, ubicado en la calle 101 número 45 A - 90 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: "Lote de terreno y casa de habitación marcado con el número de la manzana "F" en el plano de loteo de la Urbanización Santa Margarita, identificada con el número veintinueve cuarenta (29-40) de la calle ciento uno (101). Registro Catastral No. SB 101 A 13 48 ---con número de matrícula inmobiliaria 050-0158622, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Oriente: en veintisiete metros (27.00 mts) con el lote número dieciséis (16) de la misma manzana; Por el Norte, en extensión de nueve metros (9.00 mts) con un parque público; Por el Occidente, en veintisiete (27.00 mts) con el lote número dieciocho (18) de la misma manzana F y, por el Sur, en extensión de nueve metros (9.00 mts) con la calle ciento uno (101) que es su frente". El predio antes descrito que cuenta con una extensión superficial aproximada de TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS (379,69 V2)." Este inmueble está identificado con el Folio de Matrícula inmobiliaria número **50N-158622** y cedula catastral **AAA0126JKRU** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.*
- 2) *"Casa de habitación junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida identificado con el número 16 de la manzana F que hace parte de la Urbanización Santa Margarita, ubicado en la calle 101 número 45 A - 82 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes*



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

*linderos: Una casa de habitación de dos (2) plantas, junto con el lote de terreno en que se encuentra edificada, distinguido con el número dieciséis (16) de la manzana F de la urbanización Santa Margarita de esta ciudad y el cual tiene una cabida superficial de doscientos cuarenta y tres metros cuadrados (243.00 mts<sup>2</sup>) y se halla distinguido en la nomenclatura urbana actual con el número veintinueve treinta y dos (29-32) de la calle ciento uno (101), con registro catastral No. SB. 101.A13.47 y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: tomados del título de adquisición; POR EL NORTE, en nueve metros (9.00 mts) con parque público, POR EL SUR, en nueve metros (9.00 mts) con la calle ciento uno (101), que es su frente; POR EL ORIENTE: en veintisiete metros (27.00 mts) con el lote número quince (15) de la misma manzana. Y POR EL OCCIDENTE: en veintisiete metros (27.00 mts) con el lote número diez y siete (17) de la misma manzana. El predio antes descrito que cuenta con una extensión superficial aproximada de TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS (379,69 V2). Este inmueble está identificado con el Folio de Matricula inmobiliaria número **50N-288592** y cedula catastral **AAA0126JKPP** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.*

- 3) *"Casa de habitación junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida identificado con el número 15 de la manzana F que hace parte de la Urbanización Santa Margarita, ubicado en la calle 101 número 29-22 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C.", el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Un lote de terreno distinguido con el número quince (15) de la manzana F en el plano de loteo de la Urbanización Santa Margarita, aprobado en la Oficina de Planificación del Distrito Capital de Bogotá D.C., en la calle ciento uno (101), distinguida antes, con el número veintinueve setenta y seis (29-76) y actualmente con el número veintinueve veintidós (29-22) de la citada calle ciento uno (101) con registro catastral No. SB 101 A13 46, cuya cabida es de doscientos cuarenta y tres metros cuadrados (243.00 mts<sup>2</sup>) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del respectivo título de adquisición: Por el Oriente: En veintisiete (27.00) metros con el lote número catorce (14), ya construido, de la misma manzana. Por el Norte: En nueve (9) metros con parque público; Por el Occidente en veintisiete (27) metros con el lote número dieciséis (16) ya construido, de la*

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

*misma manzana. Por el Sur en nueve (9) metros con la calle ciento uno (101) que es su frente. El predio antes descrito que cuenta con una extensión superficial aproximada de TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS (379,69 V2). Este inmueble está identificado con el Folio de Matricula inmobiliaria número 50N-140689 y cedula catastral AAA0126JKOE de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.*

**6.1.2.2 Inmuebles que aportará TERCERIZAR S.A.S.**

- 1) *"Casa de habitación junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida identificado con el número 14 de la manzana F que hace parte de la Urbanización Santa Margarita, ubicado en la calle 101 número 45 A – 54 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Una casa de habitación, junto con el lote de terreno sobre el cual se halla construida, lote marcado con el número catorce (14) de la manzana F en el plano de la Urbanización Santa Margarita de esta ciudad de Bogotá D.C., Distrito Especial, con una cabida superficial de doscientos cuarenta y tres metros cuadrados (243.00 m2), distinguido todo el inmueble en la actual nomenclatura urbana con el número veintinueve – catorce (29-14) de la calle ciento uno (101) y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Oriente: en extensión de veintisiete metros (27.00 mts) con el solar número trece (13) de la citada manzana; Por el Norte, en extensión de nueve metros (9.00 mts) con parque público; Por el Occidente, en extensión de veintisiete metros (27.00 mts), con el solar número quince (15) de la misma manzana; y Por el Sur, en extensión de nueve metros (9.00 mts) con la calle ciento uno (101)". El predio antes descrito que cuenta con una extensión superficial aproximada de DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (243 M2). Este inmueble está identificado con el Folio de Matricula inmobiliaria número 50N-210628 y cedula catastral AAA0126JKRU de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.*
- 2) *"Casa de habitación junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida identificado con el número 13 de la manzana F que hace parte de la Urbanización Santa*



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

*Margarita, ubicado en la calle 101 número 45 A - 54 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Una casa con todas sus anexidades y dependencias, junto con el lote en que se halla edificada, el cual está señalada con el número trece (13) de la manzana "F" de la Urbanización "Santa Margarita" de esta ciudad de Bogotá Distrito Especial, con una canida de trescientas setenta y nueve con sesenta y nueve varas cuadradas (379,69 V2), distinguida con el número veintinueve cero cuatro (29-04) de la calle ciento uno (101) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, y comprendido todo dentro de los siguientes linderos: Por el Oriente: en veintisiete metros (27.00 mtrs) con el lote número 12, de la misma manzana F, Por el Norte en nueve metros (9.00 mts) con un parque público; Por el Occidente, en veintisiete metros (27,00 mts) con el lote número catorce (14) de la misma manzana F; Por el Sur, en nueve metros (9.00 mts) con la calle ciento uno (101), que es su frente". El predio antes descrito que cuenta con una extensión superficial aproximada de TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS (379,69V2)." Este inmueble está identificado con el Folio de Matricula inmobiliaria número 50N-1021664 y cedula catastral AAA0126JKMS de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.*

**PARAGRAFO PRIMERO.** A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entreguen los **FIDEICOMITENTES**, los que por accesión se incorporen a los inmueble o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera el **PATRIMONIO AUTONOMO** contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**. Tratándose de los bienes inmuebles, los mismos se entenderán aportados como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los referidos **INMUEBLES** se entenderán real y efectivamente transferido al **FIDEICOMISO** cuando la titularidad jurídica de dichos bienes en cabeza de **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que **LOS FIDEICOMITENTES TIPO A** se obligan a entregar



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

a la **FIDUCIARIA** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al otorgamiento de la escritura pública respectiva y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo.

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

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

**CLÁUSULA SEPTIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENTES, SANEAMIENTO POR  
EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:**

Los **FIDEICOMITENTES TIPO A** se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del **INMUEBLE ADICIONAL**. Por su parte, Los **FIDEICOMITENTES TIPO B** se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los **INMUEBLES BASE**. Esta se hace extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los **INMUEBLES** o sus desmembraciones, haciendo suyas los **FIDEICOMITENTES** dichas





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

obligaciones. Desde ahora se entiende que los **FIDEICOMITENTES** han autorizado a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a responder o a hacer que el responsable de haber ejecutado las mismas responda por ellas ante **ALIANZA** y ante terceros, de tal manera que **ALIANZA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Serán de cargo de los **FIDEICOMITENTES TIPO A** el pago de todos los impuestos y gastos aquí mencionados que se causen o liquiden sobre los **INMUEBLES** desde el momento de su aporte al **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**, obligándose a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente Contrato.

**CLÁUSULA OCTAVA-PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **ALIANZA** y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA**, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

**CLÁUSULA NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:**

Una vez sean transferidos los **INMUEBLES** con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, los **FIDEICOMITENTE TIPO A** conservarán la custodia y la tenencia material respecto de estos, y pasará a detentar la calidad de comodatario frente a la **FIDUCIARIA**. Se entenderá por lo anterior, que, mediante la suscripción del presente contrato, los **FIDEICOMITENTES** instruyen a **ALIANZA** para que le entregue la custodia y tenencia de los **INMUEBLES** a la **FIDEICOMITENTE TIPO A**.

1. **CONSTITUCION DEL COMODATO. ALIANZA**, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de **COMODANTE**, entregará a título de Comodato Precario a favor cada **COMODATARIO** mencionado en el cuadro anterior, y éste recibirá al mismo título, los **INMUEBLES** que se vayan transfiriendo y con los cuales sea incrementado el **FIDEICOMISO**, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se registrá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.
2. **OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**
  - No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de **EL COMODANTE**, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
  - Notificar a **ALIANZA** de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.



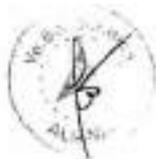


**Alianza**  
Fiduciaria

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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

- Entregar a **ALIANZA** el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por **ALIANZA**. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
  - Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.
  - Permitir a los **FIDEICOMITENTES TIPO A** o a quienes estos designen instalar una sala de ventas en los **INMUEBLES** en caso de requerirse.
3. **RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** En virtud de presente comodato, el **COMODATARIO** se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El **COMODATARIO** responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.
4. **TERMINACION.** **ALIANZA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO**, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL COMODATARIO**, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía





**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada al **COMODATARIO** por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a título de multa al **FIDEICOMISO** cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

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

**CLÁUSULA DECIMA. INSTRUCCIONES:**

En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las instrucciones que se enumeran a continuación:

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
2. Adelantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las instrucciones que de tiempo en tiempo le den los **FIDEICOMITENTES TIPO A** las cuales en todo caso se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato y en ninguna circunstancia podrán ir en contra del **ACUERDO DE COLABORACIÓN**, lo cual los **FIDEICOMITENTES TIPO A** se obligan a cumplir.
3. Hipotecar el **INMUEBLE ADICIONAL**, previa instrucción de los **FIDEICOMITENTES TIPO A**, en caso de requerirse para efectos de la venta de la pieza urbana (la venta de los **INMUEBLES** en su conjunto o los derechos fiduciarios representativos de los mismos) y para garantizar obligaciones adquiridas por terceros, puntualmente las del fideicomiso inmobiliario (o sus fideicomitentes) que se constituya para el desarrollo de un eventual proyecto inmobiliario.



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

4. Hipotecar los **INMUEBLES BASE** en cualquier momento previa instrucción de los **FIDEICOMITENTES TIPO A** y los **FIDEICOMITENTES TIPO B**, cuando así lo soliciten los **FIDEICOMITENTES TIPO A** a los **FIDEICOMITENTES TIPO B** para el desembolso del crédito constructor, en caso de requerirse para efectos de la venta de la pieza urbana (la venta de los **INMUEBLES** en su conjunto o los derechos fiduciarios representativos de los mismos) y para garantizar obligaciones adquiridas por terceros, puntualmente las del fideicomiso inmobiliario (o sus fideicomitentes) que se constituya para el desarrollo de un eventual proyecto inmobiliario.
5. Suscribir y/o coadyuvar como vocera del **FIDEICOMISO** en su calidad de propietario de los **INMUEBLES** las autorizaciones que se requieran a quien designen los **FIDEICOMITENTES TIPO A** para la consolidación y venta de la pieza urbana (la venta de los **INMUEBLES** en su conjunto o los derechos fiduciarios representativos de los mismos).
6. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación del **PATRIMONIO AUTONOMO** de acuerdo con lo previsto en numeral 8 de la cláusula quinta anterior.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:**

Para el desarrollo del objeto de este Contrato la FIDUCIARIA se obliga a:

1. Recibir de los **FIDEICOMITENTES TIPO A** las sumas de dinero que estos transfieran a título de fiducia mercantil.
2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del **FIDEICOMITENTE** mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
3. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

dentro de los límites del mismo.

4. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
5. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del **FIDEICOMISO**, en cuanto sea informada por **LOS FIDEICOMITENTES** de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Teniendo en cuenta que **LOS FIDEICOMITENTES** son quienes ejercen la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos diferentes a recursos monetarios queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que impartan **LOS FIDEICOMITENTES TIPO A** o el **COMITÉ INMOBILIARIO**, según corresponda, de acuerdo a la cláusula trigésima del presente contrato. En consecuencia, el incumplimiento por parte de los **FIDEICOMITENTES TIPO A** o del **COMITÉ INMOBILIARIO**, si es que para ese entonces ya existiere dicho órgano de gobierno, de su obligación de impartir instrucciones a **ALIANZA** al respecto, hará responsables a los **FIDEICOMITENTES TIPO A** o al **COMITÉ INMOBILIARIO** – según corresponda - de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, los **FIDEICOMITENTES** será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitidos.
6. Contratar, conforme a las instrucciones que impartan **LOS FIDEICOMITENTES TIPO A** o el **COMITÉ INMOBILIARIO**, si para ese entonces ya existiere dicho órgano de gobierno, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del **FIDEICOMISO**.
7. Pedir instrucciones a los **FIDEICOMITENTES TIPO A** o al **COMITÉ INMOBILIARIO**, según corresponda, de acuerdo o lo establecido en la cláusula trigésima del presente contrato, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.





**Alianza**  
Fiduciaria

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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los **FIDEICOMITENTES TIPO A** o el **COMITÉ INMOBILIARIO**, si es que para ese entonces ya existiere dicho órgano de gobierno, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por los **FIDEICOMITENTES TIPO A** o el **COMITÉ INMOBILIARIO**, según corresponda, de acuerdo o lo establecido en la cláusula trigésima del presente contrato. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
9. Llevar una contabilidad del **FIDEICOMISO** separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA** NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del **FIDEICOMISO**.





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los **FIDEICOMITENTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera).

- 11. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil.
- 12. Cobrar la comisión a que tiene derecho.

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA:**

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitados, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este contrato.

**ALIANZA** se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al **FIDEICOMISO**.

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del **FIDEICOMISO** o de **ALIANZA**.

**CLÁUSULA DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:**



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

**13.1 DE LOS FIDEICOMITENTES TIPO A:**

1. Suministrar oportunamente a **ALIANZA** las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones.
2. Pagar oportunamente la remuneración de **ALIANZA** prevista en este contrato.
3. Prestar su colaboración a **ALIANZA**, para la realización del fin establecido en este contrato.
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente contrato, y sustituir a **ALIANZA** procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.
5. Presentar la declaración del impuesto predial sobre los **INMUEBLES** fideicomitados y a realizar su correspondiente pago.
6. Pagar todos los servicios públicos que recaigan sobre el inmueble a partir de la fecha en que se le hubiese hecho la entrega material de los **INMUEBLES** a los **FIDEICOMITENTES TIPO A**.
7. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2- Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.





**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

8. Entregar a la liquidación del **FIDEICOMISO** los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el **FIDEICOMISO** en donde conste que el **FIDEICOMISO** ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de **ALIANZA** la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
9. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**13.2. DE TODOS LOS FIDEICOMITENTES**

1. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar a **ALIANZA** fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorario o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente.
2. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.

3. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

4. Suscribir anexo único

5. Designar al ADMINISTRADOR DE CUENTA mediante el presente contrato y posteriormente, en caso de que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante ALIANZA indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como ADMINISTRADOR DE CUENTA desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por los FIDEICOMITENTES.

6. Adelantar directamente, por medio del ADMINISTRADOR DE CUENTA o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:

a. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza como FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO.

b. Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.

c. Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación y/o inactivación de agentes para las plataformas digitales que se requieran en la operación del negocio.

**CLÁUSULA DECIMA CUARTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.**

Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

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

**CLÁUSULA DECIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:**

Son **BENEFICIARIOS** del presente contrato los **FIDEICOMITENTES**, en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO**.

Al momento de la firma del presente documento la participación de los **FIDEICOMITENTES TIPO A** en los derechos fiduciarios será la siguiente:

<b>FIDEICOMITENTES TIPO A</b>	<b>PORCENTAJE</b>
INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.	35,00%
INVERSIONES URBANUM S.A.S.	15,00%
INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.	50%

Una vez aportados los **INMUEBLE BASE** por parte de los **FIDEICOMITENTES TIPO B**, los derechos fiduciarios se recompondrán y quedarán así,

<b>FIDEICOMITENTES TIPO A</b>	<b>PORCENTAJE</b>
-------------------------------	-------------------



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.	11.01%
INVERSIONES URBANUM S.A.S.	4.71%
INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.	15.73%
<b>FIDEICOMITENTES TIPO B</b>	<b>PORCENTAJE</b>
INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S	41.47%
TERCERIZAR S.A.S	27.08%

La participación de los **FIDEICOMITENTES TIPO A** y de los **FIDEICOMITENTES TIPO B** en el **FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100** se modificará de acuerdo con las condiciones estipuladas en **ACUERDO DE COLABORACIÓN** firmado por los **FIDEICOMITENTES TIPO A** y los **FIDEICOMITENTES TIPO B**. Los **FIDEICOMITENTES TIPO A** y los **FIDEICOMITENTES TIPO B** se comprometen a allegar a la **FIDUCIARIA** las instrucciones conjuntas que se requieran para la recomposición de los porcentajes de participación de los derechos fiduciarios y de beneficio dentro del **FIDEICOMISO**.

Independientemente de cualquier recomposición, es claro que la misma no podrá afectar en nada las pretensiones económicas pactadas a favor de los **FIDEICOMITENTES TIPO B** en el **ACUERDO DE COLABORACIÓN**. Es decir, éstas se van a honrar independientemente del porcentaje de derechos fiduciarios que en un momento puedan llegar a tener cualquier **FIDEICOMITENTE**. Lo cual los **FIDEICOMITENTES TIPO A** se obligan a cumplir.

Ninguno de los **FIDEICOMITENTES** podrán ceder o transferir sus derechos fiduciarios sin autorización previa y escrita de los otros **FIDEICOMITENTES**.

Toda cesión de derechos fiduciarios y/o de posición contractual por parte de los **FIDEICOMITENTES** deberá ser notificado y enviado a **ALIANZA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del





**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **ALIANZA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

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

Adicionalmente, tratándose de la cesión realizada por **LOS FIDEICOMITENTES TIPO A**, y como requisito necesario para el registro de esta en **ALIANZA**, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que **ALIANZA** lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de **ALIANZA**, en desarrollo del objeto del presente contrato.

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

**CLÁUSULA DECIMA SEXTA.REMUNERACION:**

Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión, la cual será pagada por la sociedad **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.** y se deriva de:



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

1. Por labores de estructuración del presente contrato, la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL (\$ 1.000.000,00 M/CTE), la cual se hará exigible a la firma del presente contrato de fiducia mercantil.
2. Mensualmente, una suma equivalente a UN (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente el presente contrato.
3. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por cada documento legal adicional al presente contrato.
4. Por cada registro de documentos de cesión de derechos fiduciarios o suscripción de documentos legales se cobrará una suma equivalente a medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente.
5. En el caso de que surjan en desarrollo del contrato actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de **ALIANZA**, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimo legal mensual vigente, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el constituyente y **ALIANZA**.
6. Por la asistencia del representante legal de **ALIANZA** a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el contrato, 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 esta se suspenda o aplace, 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**.
7. 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.



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

8. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **ALIANZA**, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición de los **FIDEICOMITENTES** mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

**CONSIDERACIONES ESPECIALES.**

- La comisión **FIDUCIARIA** se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la **FIDUCIARIA** directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente.
- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.
- **ALIANZA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de los **FIDEICOMITENTES INICIALES**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE TIPO A**. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la **FIDUCIARIA** podrá exigir el mismo a cualquiera los **FIDEICOMITENTES TIPO A**. El pago que efectúe cualquiera de los **FIDEICOMITENTES**





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

## OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100

TIPO A de esta manera será, a discreción del **FIDEICOMITENTE TIPO A** que realizó el pago, registrado como un pasivo en el **FIDEICOMISO** a su favor.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los **FIDEICOMITENTES TIPO A** 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 pmorales@dom-re.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, a nombre de **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.**, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

### CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA -GASTOS Y COSTOS:

Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la **FIDUCIARIA** serán a cargo de los **FIDEICOMITENTES TIPO A** quien desde ya autorizan a la **FIDUCIARIA** para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

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

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.





**Alianza**  
Fiduciaria

102  
t: (601) 644 7700  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud de los **FIDEICOMITENTES**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los **FIDEICOMITENTES** y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente numeral, éstos serán pagados directamente por los **FIDEICOMITENTES TIPO A**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante, lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos a los **FIDEICOMITENTES TIPO A** con una antelación de cinco (5) días hábiles.





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

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

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

**CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. DURACIÓN:**

El presente contrato estará vigente por todo el tiempo necesario para desarrollar su objeto.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN:**

Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por imposibilidad de realizar su objeto.
2. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
3. Por determinación de la fiduciaria, facultad que **ALIANZA** expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por





**Alianza**  
Fiduciaria

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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para **ALIANZA**.

4. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo
5. Por encontrarse Los **FIDEICOMITENTES** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.
6. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

**CLÁUSULA VIGESIMA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA  
TERMINACION DEL CONTRATO:**

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

- (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión.
- (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el patrimonio autónomo, y; (v) la restitución de aportes a los **FIDEICOMITENTES** de acuerdo a lo previsto en numeral 8 de la cláusula quinta anterior.





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos de este, serán asumidos automáticamente por los FIDEICOMITENTES TIPO A, quienes tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES TIPO A con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES TIPO A alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo.

En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitidos a quien corresponda de acuerdo con lo previsto en el numeral 8 de la cláusula quinta anterior, mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la cláusula décima sexta del presente contrato.

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A  
TRANSUNION S.A.:**





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

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

Para todos los efectos, los **FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion 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.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. REGISTRO DE DOMICILIOS:**

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones

**LA FIDUCIARIA: Avenida 15 No. 82-99**

**LOS FIDEICOMITENTES TIPO A:**





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.**

Atn. Diego Felipe Ordoñez Mendez.

En la Carrera 9 N° 74-08 Oficina 1102

Correo Electrónico: [dordonez@dom-re.com](mailto:dordonez@dom-re.com)

**INVERSIONES URBANUM S.A.S.**

Atn. Carlos Andrés Arango Sarmiento.

En la Calle 87 N° 7-52 Apartamento 1001.

Correo Electrónico: [gerencia@urbanum.com](mailto:gerencia@urbanum.com)

**INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S**

Atn. Rafael Álvarez Gordillo

En la Carrera 9 No. 73 – 24 Bogotá D.C.

Correo electrónico: [ralvarez@icconstructora.co](mailto:ralvarez@icconstructora.co)

**LOS FIDEICOMITENTES TIPO B:**

**TERCERIZAR S.A.S**

Dirección: Carrera 13 A No. 91 – 53 Bogotá D.C.

Teléfono: 310 816 2421

Correo electrónico: [juanfernando.jimenez@ventura.com.co](mailto:juanfernando.jimenez@ventura.com.co)

**INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S**

Dirección: Calle 21 Norte No. 8N – 21 Cali

Teléfono: 57-2-6084848

Correo electrónico: [cindy.echeverry@listos.com.co](mailto:cindy.echeverry@listos.com.co)





**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

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

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

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





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

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

**CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA. DOMICILIO:**

El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas de presente contrato es la ciudad de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.**

La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la **FIDUCIARIA** solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

el patrimonio autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de los **FIDEICOMITENTES** ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de los **FIDEICOMITENTES** manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato y/o de la **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y  
MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:**

Los **FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

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

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

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

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

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

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





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA. DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES:**

Manifiestan y declaran:

1. Que poseen bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en sus patrimonios que les impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.
2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.
3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:**

Cualquier modificación en las estipulaciones previstas en este documento, requerirá el consentimiento previo, expreso y escrito de los **FIDEICOMITENTES**, y la **FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA- APLICACIÓN DEL ACUERDO DE COLABORACIÓN**



**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

En caso de cualquier vacío en la interpretación de las obligaciones contraídas entre los **FIDEICOMITENTES TIPO A** y los **FIDEICOMITENTES TIPO B** o los **BENEFICIARIOS**, para la correcta ejecución de las obligaciones correspondientes a el **FIDEICOMISO** u órdenes que solicite la **FIDUCIARIA** para la ejecución del **FIDEICOMISO**, se seguirá el siguiente orden de prelación: (i) en primera medida se aplicará lo dispuesto en el **ACUERDO DE COLABORACIÓN**, que se entienden especiales al contenido general del presente Contrato, y; (ii) En segunda medida se acudiría al texto del presente Contrato de Fiducia. Teniendo en cuenta lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a impartir conjuntamente a la **FIDUCIARIA** las instrucciones que correspondan.

**PAÁRGRAFO:** Queda claro que para efectos de la **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** la interpretación de sus derechos, obligaciones, gestiones y demás se circunscribe única y exclusivamente a lo dispuesto en el presente contrato, teniendo en cuenta que estos no hacen parte del **ACUERDO DE COLABORACIÓN**, ni se encuentran obligados a su cumplimiento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA- NULIDAD PARCIAL:**

Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para Los **FIDEICOMITENTES**, y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**CLAUSULA TRIGÉSIMA COMITÉ FIDUCIARIO O INMOBILIARIO:**

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

El **COMITÉ INMOBILIARIO** no tendrá funciones si no hasta el momento en que se materialice el aporte de los **INMUEBLES BASE** por parte de los **FIDEICOMITENTES TIPO B**.

Hasta tanto no se constituya el **COMITÉ INMOBILIARIO** y se establezca por este órgano, lo contrario, corresponderá a los **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.**, por escrito, impartir las instrucciones que se deriven del presente Contrato, las cual en todo caso no podrán ir en contra de las prerrogativas pactadas a favor de los **FIDEICOMITENTES TIPO B**. En caso de que las instrucciones versen o afecten los derechos fiduciarios de los **FIDEICOMITENTES TIPO B**, las mismas deberán ser impartidas por la totalidad de los **FIDEICOMITENTES**.





**Alianza**  
Fiduciaria

114  
t: (601) 644 7700  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

Siguen Firmas

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día 3 de noviembre de 2022.

**LOS FIDEICOMITENTES TIPO A:**

**CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO**  
Representante Legal  
INVERSIONES URBANUM S.A.S

**RAFAEL ÁLVAREZ**  
Representante Legal  
INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S

**DIEGO FELIPE ORDÓÑEZ MÉNDEZ**  
Representante Legal  
INVERSIONES CALLE 100 S.A.S

**LOS FIDEICOMITENTES TIPO B**

**JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO,**  
Representante Legal  
INVERSIONES LOS CUATRO S.A.S





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

**OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**MARÍA ERMELINDA LÓPEZ MÉNDEZ**

Representante Legal

**TERCERIZAR S.A.S (antes LISTOS COLOMBIA S.A.)**

**LA FIDUCIARIA,**

\_\_\_\_\_  
**JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**

Representante Legal

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Finalizado  
digitalmente  
por Juan Pablo  
Sánchez  
Sánchez  
Fecha:  
2022/10/03  
15:34:27  
91008



# HOJA DE FIRMANTES

115

NOMBRE / EMAIL	TEL / FECHA	OTP	AUDIO / HASH
MARÍA ERMELINDA LÓPEZ MÉNDEZ maria.lopez@listos.com.co	+57 3203338312 11-November-2022 10:39:26	7714	65db78ff-c0b4-4bc9-95f8-58c211304fa8.wav 3f30c20947bacc6342fe4562e66a706a818c632cf
CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO a.arangosarmiento@gmail.com	+57 3102558007 10-November-2022 16:36:52	9948	53e2b610-69d2-4d49-8fba-236b5a23dd01.wav 2e864ee4024f3a4a8ad29e706271c8468ec98546
JUAN CARLOS CASTILLA jcastilla@alianza.com.co	+57 3160514567 11-November-2022 07:23:14	9833	522dw00b-3611-4743-aa50-5130edb6eee8.wav E50A8F3C0589071B6510D637993AE136DCE48034
DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ dordonez@dom-re.com	+57 3118984067 10-November-2022 17:04:45	2181	5db92bd7-2877-4869-8388-75bb0372c498.wav 3479334AD6836E90CF8A8C7D4D2A29F51F38FA87
JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO Juanfernando.jimenz@ventura.net.co	+57 3108162421 10-November-2022 21:22:15	5783	1b85b415-802a-445f-8fef-4a2fac03b6f5.wav 464E088741A250E4AE9E9E057A80A80E8BA4EB9E
RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO ralvarez@icconstructora.co	+57 3142350127 10-November-2022 18:17:54	5117	5f00525e-c356-4f53-89d7-797e64d7e049.wav EFA39198CD557A07EF2AA502AB07AC1A3FFD604A



ESCANEAR EL CÓDIGO QR  
PARA VERIFICAR LA FIRMA  
ELECTRÓNICA

**VOZ & DATA**

ESTE DOCUMENTO HA SIDO CONSTRUIDO CON LA PLATAFORMA  
DE FIRMA ELECTRÓNICA DE [www.protecdatalatam.com](http://www.protecdatalatam.com)  
© Evidencia SIGN

# Registro evidencia digital

## OTROSI CALLE 100

---

Creado por:	Astrid Nathalia Bernal Osuna (anbernal@alianza.com.co)
Fecha creación:	10/November/2022 16:19:03
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3157961022
Id Transacción:	1362dbe0-058d-456f-9d68-e6024f305947

---

### Detalle de la evidencia digital

1. Astrid Nathalia Bernal Osuna (anbernal@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre OTROSI CALLE 100. 10/November/2022 16:19:03
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a MARÍA ERMELINDA LÓPEZ MÉNDEZ (maria.lopez@listos.com.co) para su firma. 10/November/2022 16:19:03
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) para su firma. 10/November/2022 16:19:05
4. El documento se ha enviado por correo electrónico a DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) para su firma. 10/November/2022 16:19:06
5. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 10/November/2022 16:19:08
6. El documento se ha enviado por correo electrónico a CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) para su firma. 10/November/2022 16:19:10
7. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) para su firma. 10/November/2022 16:19:12
8. Firmante MARÍA ERMELINDA LÓPEZ MÉNDEZ (maria.lopez@listos.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 10/November/2022 16:19:57
9. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 10/November/2022 16:20:38
10. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 10/November/2022 16:36:00
11. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 10/November/2022 16:36:09

## Detalle de la evidencia digital

12. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 10/November/2022 16:36:13 - Dirección IP: 186.145.65.236
13. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 9948 ( +573102558007 ). 10/November/2022 16:36:54
14. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 10/November/2022 17:04:02
15. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 10/November/2022 17:04:05
16. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 10/November/2022 17:04:09 - Dirección IP: 190.26.210.93
17. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 2181 ( +573118984067 ). 10/November/2022 17:04:47
18. Firmante RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 10/November/2022 18:17:06
19. Firmante RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 10/November/2022 18:17:12
20. Firmante RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 10/November/2022 18:17:21 - Dirección IP: 190.145.130.162
21. Firmante RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 10/November/2022 18:17:28
22. Firmante RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 5117 ( +573142350127 ). 10/November/2022 18:17:56
23. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 10/November/2022 21:14:38
24. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 10/November/2022 21:19:08
25. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 10/November/2022 21:19:37 - Dirección IP: 201.244.236.135

## Detalle de la evidencia digital

26. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (+573108162421) no logra concluir el proceso de firma debe reintentarlo. 10/November/2022 21:19:49
27. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 10/November/2022 21:20:15
28. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 10/November/2022 21:20:17
29. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 10/November/2022 21:20:24 - Dirección IP: 201.244.236.135
30. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (+573108162421) no logra concluir el proceso de firma debe reintentarlo. 10/November/2022 21:20:57
31. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 10/November/2022 21:21:16
32. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 10/November/2022 21:21:30
33. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 10/November/2022 21:21:40 - Dirección IP: 201.244.236.135
34. Firmante JUAN FERNANDO JIMENEZ COBO (Juanfernando.jimenez@ventura.net.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 5783 ( +573108162421 ). 10/November/2022 21:22:16
35. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 11/November/2022 07:22:37 - Dirección IP: 181.58.44.7
36. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 9833 ( +573160514567 ). 11/November/2022 07:23:17
37. Firmante MARÍA ERMELINDA LÓPEZ MÉNDEZ (maria.lopez@listos.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 11/November/2022 09:48:43
38. Firmante MARÍA ERMELINDA LÓPEZ MÉNDEZ (maria.lopez@listos.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 11/November/2022 10:38:40
39. Firmante MARÍA ERMELINDA LÓPEZ MÉNDEZ (maria.lopez@listos.com.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 11/November/2022 10:38:44

**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

- I) **DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.650.217, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin número del 05 de junio de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de junio de 2021, con el No. 02713800 del Libro IX e identificada con el NIT. 901.492.009-4, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C,
- II) **CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.403.441, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES URBANUM S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin número del 05 de junio de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de junio de 2021, con el No. 02713827 del Libro IX e identificada con el NIT. 901.492.034-9, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C, y;
- III) **RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.421.838, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 3.146 del 24 de octubre de 1991 Notaría 30 de Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de octubre de 1991, con el No. 344.352 del Libro IX e identificada con el NIT. 800.144.947-1, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C,
- IV) **GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO** identificada con cedula de ciudadanía número 41.482.412, propietaria del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número **50N-573872** ubicado en la Carrera 47 N° 101-10 en la ciudad de



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

Bogotá, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A.**

Quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán conjunta e indistintamente, los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, y junto con la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** en adelante se denominarán **FIDEICOMITENTES.**

- (V) **GUSTAVO A. MARTINEZ GARCIA** identificado con cédula de ciudadanía número 79.353.638, quien en su calidad de Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA.**

Manifestaron que celebran el presente Otrosí No. 1 al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**, el cual se registrará por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

**CONSIDERACIONES:**

- PRIMERA.** Que el día treinta (30) de agosto del 2021, se celebró entre las sociedades **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.**, **INVERSIONES URBANUM S.A.S.**, **INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.** y la señora **GLORIA**



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

CECILIA BOHORQUEZ DE GARAVITO, en calidad de FIDEICOMITENTES y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, un Contrato de Fiducia Mercantil de administración constitutivo del **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**.

- SEGUNDA.** Que es voluntad de las partes modificar el mencionado contrato respecto a las definiciones, su objeto, la custodia y tenencia de los bienes, las obligaciones de los FIDEICOMITENTES, el registro de domicilios, las modificaciones al contrato de fiducia y el comité fiduciario en los términos que se señalarán más adelante.
- TERCERA.** Que la cláusula de trigésima del contrato establece que el Contrato podrá ser modificado por los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.
- CUARTA.** Que en virtud de lo anterior, las partes acuerdan modificar el Contrato **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**, de conformidad con las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.** Las partes acuerdan modificar la **CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES** del Contrato de Fiducia en relación exclusivamente a los siguientes términos:

**PRIMERA. DEFINICIONES:**

(...)

1. **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A o FIDEICOMITENTE PROPIETARIA:** Es la señora **GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO**



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

*identificada con cedula de ciudadanía número 41.482.412. propietaria del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 50N-573872 ubicado en la Carrera 47 N° 101-10 en la ciudad de Bogotá (en adelante el "INMUEBLE ADICIONAL") y que una vez aportado al FIDEICOMISO, adquirirá la calidad de FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A, esto es, una vez registrada la transferencia de derechos de dominio del INMUEBLE ADICIONAL a favor del FIDEICOMISO, lo cual se acreditará con la entrega a ALIANZA del respectivo certificado de tradición y libertad donde conste que el FIDEICOMISO es el propietario del INMUEBLE ADICIONAL. Su participación en el FIDEICOMISO corresponderá única y exclusivamente al aporte del INMUEBLE ADICIONAL. Con el aporte del INMUEBLE ADICIONAL, la señora GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO recibirá unos derechos fiduciarios que tendrán un porcentaje de participación respecto al FIDEICOMISO; no obstante, sus derechos en el FIDEICOMISO corresponden única y exclusivamente al INMUEBLE ADICIONAL o, en su defecto, al valor aportado del INMUEBLE ADICIONAL.*

*Los términos y condiciones que habrán de regular la vinculación de FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A al FIDEICOMISO, y el manejo que habrá de dársele el INMUEBLE ADICIONAL por parte del FIDEICOMISO, serán en primera medida los consignados en la denominada CARTA DE INSTRUCCIONES A que suscribirán la FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A y LOS FIDEICOMITENTES INICIALES y subsidiariamente el presente Contrato.*

*Se aclara de antemano que la vinculación de la FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A al FIDEICOMISO se hace única y exclusivamente a efectos de cumplir con lo dispuesto en la PROMESA DE COMPRAVENTA, esto*



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

es, que la FIDUCIARIA retenga la propiedad del INMUEBLE ADICIONAL hasta tanto los FIDEICOMITENTES INICIALES cumplan con el pago de la totalidad del Precio de Venta a favor de LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A y se registre la cesión de la totalidad de los derechos fiduciarios de propiedad de LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A en el FIDEICOMISO a favor de los FIDEICOMITENTES INICIALES. La forma en la que habrá de instrumentarse dicha cesión, será la consignada en la CARTA DE INSTRUCCIONES A.

**10. COMITÉ FIDUCIARIO:** El Comité Fiduciario sólo se conformará como Órgano de Gobierno a partir del momento en que se materialice la cesión de los Derechos Fiduciarios de LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A a favor de los FIDEICOMITENTES INICIALES y se vinculen más fideicomitentes al FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100 , cuya composición y funciones será la indicada más adelante.

(...)

Las partes manifiestan que los demás a partes de la CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES del Contrato de Fiducia Mercantil se mantienen en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación realizada en este documento.

SEGUNDA. Las partes acuerdan modificar los numerales 2 y 5 de la CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO, de conformidad con lo que se estipula a continuación:

**CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO**

Consiste en:





**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

(...)

2. Reciba de quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** el **INMUEBLE ADICIONAL** a título de incremento del presente **FIDEICOMISO** y en virtud de dicho aporte recomponga la participación de los derechos fiduciarios de los **FIDEICOMITENTES**, conforme a lo indicado en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A** y en el presente Contrato. Queda entendido que los derechos fiduciarios de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** sobre el activo subyacente se verán representados única y exclusivamente en el **INMUEBLE ADICIONAL**.

(...)

5. Que **ALIANZA** como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A A**, así como las demás instrucciones que por escrito le impartan **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES**, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato y bajo ninguna circunstancia podrán ir en contra de las **CARTA DE INSTRUCCIONES A**. En caso que las instrucciones afecten los derechos fiduciarios de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO TIPO A** o que tengan incidencia directa o indirecta en el **INMUEBLE ADICIONAL**, las mismas deberán ser autorizadas también por la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A**.

(...)

Las partes manifiestan que los demás a partes de la CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO del Contrato de Fiducia Mercantil se mantienen en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación realizada en este documento



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**TERCERA.** Las partes acuerdan modificar la **CLÁUSULA NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES**, la cual en adelante se entenderá en los siguientes términos:

**CLÁUSULA NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:**

*Una vez sea transferido el **INMUEBLE ADICIONAL** o muebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** conservará la custodia y la tenencia material respecto del inmueble que se transferirá. La tenencia permanecerá en cabeza de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** hasta tanto se acredite la entrega material del mismo a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, mediante acta de entrega suscrita por la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** y los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, en la cual se estipulará la cesión del contrato de comodato y que deberá ser remitida a **ALIANZA**. A partir de ese momento los **FIDEICOMITENTES INICIALES** pasarán a detentar la calidad de comodatarios frente a la **FIDUCIARIA**. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, los **FIDEICOMITENTES** instruyen a **ALIANZA** para que le entregue la custodia y tenencia del **INMUEBLE ADICIONAL** a la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A**.*

- 1. CONSTITUCION DEL COMODATO.** ***ALIANZA**, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de **COMODANTE**, entregará a título de Comodato Precario a favor cada **COMODATARIO** mencionado en el cuadro anterior, y éste recibirá al mismo título, el **INMUEBLE ADICIONAL** que se transferirá por acto posterior y con el cual sea incrementado el **FIDEICOMISO**, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por*



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

*las normas que lo regulen. A partir del momento que se acredite la entrega material del **INMUEBLE ADICIONAL** por parte de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, mediante acta de entrega suscrita por la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** y los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, en la cual se estipulará la cesión del contrato de comodato y que deberá ser remitida a **ALIANZA**, se entenderá para todos los efectos legales y contractuales que la posición de **COMODATARIO** le ha sido cedida a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, siendo estos los únicos responsables frente a la **FIDUCIARIA** por la tenencia y custodia del **INMUEBLE ADICIONAL** a partir de dicho momento.*

**2. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**

- *No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de **EL COMODANTE**, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.*
- *Notificar a **ALIANZA** de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.*
- *Entregar a **ALIANZA** el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por **ALIANZA**. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.*



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

- Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.
  - Permitir a los **FIDEICOMITENTES INICIALES** o a quienes estos designen instalar una sala de ventas en los **inmuebles** en caso de requerirse de acuerdo a lo previsto en las **CARTA DE INSTRUCCIONES A.**
3. **RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** En virtud del presente comodato, el **COMODATARIO** se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El **COMODATARIO** responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.
4. **TERMINACION.** **ALIANZA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO**, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL COMODATARIO**, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada al **COMODATARIO** por medio de la cual se le solicita la restitución de la



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

tenencia. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a título de multa al **FIDEICOMISO** cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora. La multa aquí prevista sólo aplicará a partir del 28 de noviembre de 2021, momento en que la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** entregue la tenencia del **INMUEBLE ADICIONAL** a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, y estos últimos asuman la condición de **COMODATARIOS**.

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

**CUARTA.** Las partes acuerdan modificar la **CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES** en su subnumeral 5 del numeral 13.1 y el subnumeral 1 del numeral 13.2, en los términos que a continuación se señalan:

**CLÁUSULA DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:**

Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

13.1 **DE LOS FIDEICOMITENTES INICIALES**

(...)

5. Presentar la declaración del impuesto predial sobre el **INMUEBLE ADICIONAL** fideicomitado y a realizar su correspondiente pago, a partir del momento en que se registre en la **FIDUCIARIA** la **CESIÓN DE DERECHOS** de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES**. En todo caso, antes de efectuada la cesión



OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100

de los derechos fiduciarios y de ocurrir primero la entrega del **INMUEBLE** por parte de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, el impuesto predial causado a partir del 1 de enero de 2022 estará a cargo de los **FIDEICOMITENTES INICIALES**.

(...)

13.2 **DE LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A:**

- 1 Presentar la declaración del impuesto predial sobre el **INMUEBLE ADICIONAL** y a realizar su correspondiente pago, hasta el momento en que se registre en la **FIDUCIARIA** la **CESIÓN DE DERECHOS** de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES**. En todo caso, antes de efectuada la cesión de los derechos fiduciarios y de ocurrir primero la entrega del **INMUEBLE** por parte de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, el impuesto predial causado a partir del 1 de enero de 2022 estará a cargo de los **FIDEICOMITENTES INICIALES**.

(...)"

Las partes manifiestan que los demás a partes de la **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES del Contrato de Fiducia Mercantil se mantienen en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación realizada en este documento**

**QUINTA.** Las partes con la suscripción del presente contrato acuerdan incluir en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. REGISTRO DE DOMICILIOS** la dirección y correo electrónico correspondiente a **INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.**, en los siguientes términos:



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S**

*Atn. Rafael Álvarez Gordillo*

*En la Carrera 9 N° 73-24*

*Correo electrónico: ralvarez@icconstrutora.co*

*(...)*

**SEXTA:** Las partes con la suscripción del presente Otrosí acuerdan modificar el numeral 1 de la **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. REGISTRO DE DOMICILIOS**, en los siguientes términos:

- 1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará a los **BENEFICIARIOS** y/o a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, y si estos tampoco aportan los recursos, LA **FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.*

*(...)*



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

Las partes manifiestan que los demás a partes de la CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. REGISTRO DE DOMICILIOS del Contrato de Fiducia Mercantil se mantienen en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación realizada en este documento

**SEPTIMA.** Las partes acuerdan modificar la **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**, en los siguientes términos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:**

*Cualquier modificación en las estipulaciones previstas en este documento, requerirá el consentimiento previo, expreso y escrito de los FIDEICOMITENTES, y la FIDUCIARIA.*

*La FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A autoriza con la suscripción del presente Contrato a los FIDEICOMITENTES INICIALES para que estos suscriban modificación al presente contrato que versen sobre el ingreso de otros fideicomitentes propietarios bajo la denominación de fideicomitentes propietarios tipo b, así como de los inmuebles base establecidos en las consideraciones del presente documento. Es acordado entre las partes, que la modificación a la que se hace referencia no podrá afectar los derechos fiduciarios de la FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A, ni incumplir las disposiciones de la PROMESA DE COMPRAVENTA y la CARTA DE INSTRUCCIONES A.*

**OCTAVA.** Las partes acuerdan modificar la cláusula **TRIGÉSIMA. COMITÉ FIDUCIARIO**



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

O INMOBILIARIO, en los siguientes términos:

**CLAUSULA TRIGÉSIMA COMITÉ FIDUCIARIO O INMOBILIARIO:**

*El COMITÉ INMOBILIARIO no tendrá funciones hasta tanto los FIDEICOMITENTES INICIALES no adquieran el 100% de los derechos fiduciarios de propiedad de la FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A y se haya suscrito el otrosí mediante el cual se vincularán los inmuebles base.*

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



**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

*Hasta tanto no se constituya el **COMITÉ INMOBILIARIO**, corresponderá a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, actuando conjuntamente, por escrito, impartir las instrucciones que se deriven del presente Contrato, las cual en todo caso no podrán ir en contra de las prerrogativas pactadas a favor de **LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** en la **CARTAS DE INSTRUCCIONES A**. En caso de que las instrucciones versen o afecten los derechos fiduciarios de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA A** o que tengan incidencia directa o indirecta con el **INMUEBLE ADICIONAL** aportado al fideicomiso, las mismas deberán ser impartidas por la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** y los **FIDEICOMITENTES INICIALES**.*

**OCTAVA. PERMANENCIA.** Las partes manifiestan que la continuación de las cláusulas que por este documento se modifica y las demás cláusulas del Contrato de Fiducia, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación realizada en este documento.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento en dos (5) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes, a los veintiocho (28) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

**LOS FIDEICOMITENTES INICIALES,**

**CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO**  
Representante Legal  
**INVERSIONES URBANUM S.A.S**





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

**OTRO SÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

**RAFAEL ÁLVAREZ**  
Representante Legal  
INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S

**DIEGO FELIPE ORDÓÑEZ MÉNDEZ**  
Representante Legal  
INVERSIONES CALLE 100 S.A.S

**GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO**  
FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A

**I & FIDUCIARIA**

Firmado digitalmente  
por Gustavo Martínez  
Fecha: 2021.10.20  
11:40:35 -05'00'

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



HOJA DE FIRMANTES

125

NOMBRE / EMAIL	TEL / FECHA	OTP	AUDIO / HASH
DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ dordonez@dom-re.com	+57 3118984067 13-October-2021 12:35:31	9175	f2a96415-9e99-4e1f-8e00-7b9fa48488f6.wav A348046ABF62CF28D92E51DAC5A15413C457F6DA
GLORIA CECILIA BOHORQUEZ DE GARAVITO fgaravit@yahoo.com	+57 3102125346 07-October-2021 19:35:48	5987	e023e14e-8437-4959-8465-7831df3fcb4c.wav 3E90152316D7087B4749444DE160D70808CE4FFA
CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO a.arangosarmiento@gmail.com	+57 3102558007 05-October-2021 08:42:01	9416	7275b86c-07e5-4ec2-93f3-f633cb6270e1.wav 8E2DF480171A844DC43934E7CD257CF64B10B2FE
RAFAEL ALVAREZ GORDILLO ralvarez@icconstructora.co	+57 3142350127 13-October-2021 08:55:58	2899	4a28b2d3-5700-4f1d-e042-1f171ae030de.wav 2BE57E4608B96527152A7A5217361D77C454FE75



ESCANEAR EL CÓDIGO QR  
PARA VERIFICAR LA FIRMA  
ELECTRÓNICA

VOZ & DATA

ESTE DOCUMENTO HA SIDO CONSTRUIDO CON LA PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA DE WWW.DATECSA.COM © Evidencia SIGN

## Registro evidencia digital

### OTROSI No 1 FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100

---

Creado por:	Astrid Nathalia Bernal Osuna (anbernal@alianza.com.co)
Fecha creación:	04/October/2021 17:22:11
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3157961022
Id Transacción:	c0a3c5d2-1867-4605-8374-58b0316fb1fd

---

### Detalle de la evidencia digital

1. El documento se ha enviado por correo electrónico a GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) para su firma. 04/October/2021 17:22:17
2. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 04/October/2021 17:24:05
3. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 04/October/2021 17:25:19
4. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 04/October/2021 17:26:09
5. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 05/October/2021 08:40:58
6. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 05/October/2021 08:41:14
7. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 05/October/2021 08:41:25
8. Firmante GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 07/October/2021 19:34:09
9. Firmante GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:5987 ( +573102125346 ). 07/October/2021 19:35:48
10. Firmante RAFAEL ALVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 13/October/2021 08:55:21
11. Firmante RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:2899 ( +573142350127 ). 13/October/2021 08:56:00

## Detalle de la evidencia digital

12. Astrid Nathalia Bernal Osuna (anbernal@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre OTROSI No 1 FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100. 04/October/2021 17:22:11
13. El documento se ha enviado por correo electrónico a CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) para su firma. 04/October/2021 17:22:11
14. El documento se ha enviado por correo electrónico a RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) para su firma. 04/October/2021 17:22:13
15. El documento se ha enviado por correo electrónico a DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) para su firma. 04/October/2021 17:22:15
16. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 04/October/2021 17:25:07
17. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 04/October/2021 17:25:24
18. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 04/October/2021 17:26:10
19. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:9416 ( +573102558007 ). 05/October/2021 08:42:02
20. Firmante GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 07/October/2021 19:34:37
21. Firmante GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 07/October/2021 19:34:56
22. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 13/October/2021 12:34:53
23. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 13/October/2021 12:34:55
24. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:9175 ( +573118984067 ). 13/October/2021 12:35:32



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

- I) **DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.650.217, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin número del 05 de junio de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de junio de 2021, con el No. 02713800 del Libro IX e identificada con el NIT. 901.492.009-4, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C,
  
- II) **CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.403.441, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES URBANUM S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado No. Sin número del 05 de junio de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de junio de 2021, con el No. 02713827 del Libro IX e identificada con el NIT. 901.492.034-9, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C, y;
  
- III) **RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.421.838, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 3.146 del 24 de octubre de 1991 Notaría 30 de Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de octubre de 1991, con el No. 344.352 del Libro IX e identificada con el NIT. 800.144.947-1, todo lo cual consta en Cámara de Comercio de Bogotá D.C,
  
- IV) **GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO** identificada con cedula de ciudadanía número 41.482.412. propietaria del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 50N-573872 ubicado en la Carrera 47 N° 101-10 en la ciudad de Bogotá , quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A.**

Quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán conjunta e indistintamente, los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, y junto con la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** en adelante se denominarán **FIDEICOMITENTES.**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

- (V) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ** identificado con cédula de ciudadanía número 79.7 82.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, 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 Circulo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**,

Manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**, el cual para todos los efectos se identificará con Nit. 830.053.812-2, y que se registrá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

**I. CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA:** Que los **FIDEICOMITENTES INICIALES** son empresas dedicadas a la inversión, conformación y venta de piezas urbanas.

**SEGUNDA:** Que los **FIDEICOMITENTES INICIALES** se encuentran en proceso de inversión y consolidación de un grupo de cinco (5) inmuebles base identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-158622; 50N-288592; 50N-140689; 50N-210628 y 50N-1021664 (en adelante los "**INMUEBLES BASE**") y un (1) inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N- 573872 (en adelante el "**INMUEBLE ADICIONAL**") con el fin de sanear lo que corresponda, armar una pieza urbana y eventualmente venderlo a terceras personas. (en adelante conjunta e indistintamente el "Inmueble")

**TERCERA:** Que para efectos de adelantar la inversión y garantizar la **CONSOLIDACIÓN DEL TERRENO**, los **FIDEICOMITENTES INICIALES** buscarán que los propietarios actuales de los inmuebles relacionados en la consideración segunda anterior, los aporten al patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente contrato de fiducia mercantil, a efectos de que permanezcan allí hasta tanto se cumplan las condiciones pactadas con cada propietario para efectuar la transferencia de los derechos fiduciaros





429  
128

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**

representativos de su respectivo Inmueble, según se especificará en las respectivas CARTA DE INSTRUCCIONES que se negociará por parte de los FIDEICOMITENTES INICIALES con cada propietario, según dicho término se define más adelante.

**II. CLAUSULADO:**

**PRIMERA. DEFINICIONES:**

Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará **FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100**.
2. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
3. **FIDEICOMITENTES INICIALES:** Son las sociedades que se indican en el siguiente cuadro, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, y cuya participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** corresponde a cada uno de ellos:

FIDEICOMITENTES	PORCENTAJE
INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.	32,50%
INVERSIONES URBANUM S.A.S.	17,50%
INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.	50%

Dichas participaciones podrán ajustarse sin necesidad de autorización del **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO TIPO A**, lo cual se realizará mediante una instrucción



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

escrita por la totalidad de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** a la **FIDUCIARIA** en la cual se especifique la recomposición de los derechos fiduciarios.

En todo caso, los **FIDEICOMITENTES INICIALES** no podrán instruir la recomposición de derechos fiduciarios que sean titularidad del **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO TIPO A**, si dichos derechos fiduciarios aún no han sido cedidos en los términos del presente contrato y las respectivas **CARTA DE INSTRUCCIONES A**. La cesión de derechos fiduciarios por parte de alguno de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** a terceras personas podrá realizarse previa autorización de los demás **FIDEICOMITENTES INICIALES** y de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A**.

4. **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A:** Es la señora **GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO** identificada con cedula de ciudadanía número 41.482.412. propietaria del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número **50N-573872** ubicado en la Carrera 47 N° 101-10 en la ciudad de Bogotá (en adelante el "**INMUEBLE ADICIONAL**") y que una vez aportado al **FIDEICOMISO**, adquirirá la calidad de **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A**, esto es, una vez registrada la transferencia de derechos de dominio del **INMUEBLE ADICIONAL** a favor del **FIDEICOMISO**, lo cual se acreditará con la entrega a **ALIANZA** del respectivo certificado de tradición y libertad donde conste que el **FIDEICOMISO** es el propietario del **INMUEBLE ADICIONAL**. Su participación en el **FIDEICOMISO** corresponderá única y exclusivamente al aporte del **INMUEBLE ADICIONAL**. Con el aporte del **INMUEBLE ADICIONAL**, la señora **GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO** recibirá unos derechos fiduciarios que tendrán un porcentaje de participación respecto al **FIDEICOMISO**; no obstante, sus derechos en el **FIDEICOMISO** corresponden únicamente y exclusivamente al **INMUEBLE ADICIONAL** o, en su defecto, al valor aportado del **INMUEBLE ADICIONAL**. En el evento que, por cualquier causa, no se lleve a cabo la cesión de los derechos fiduciarios de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** en el **FIDEICOMISO** a favor de los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, es claro que **LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** tiene derecho a que le restituyan la titularidad jurídica del **INMUEBLE ADICIONAL**, o en su defecto, el valor al cual se aportó el **INMUEBLE ADICIONAL** al **FIDEICOMISO**.

Los términos y condiciones que habrán de regular la vinculación de **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** al **FIDEICOMISO**, y el manejo que habrá de dársele el **INMUEBLE ADICIONAL** por parte del **FIDEICOMISO**, serán en primera medida los consignados en la denominada **CARTA DE INSTRUCCIONES A** que suscribirán la **FIDEICOMITENTE**





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

**PROPIETARIA TIPO A y LOS FIDEICOMITENTES INICIALES** y subsidiariamente el presente Contrato.

Se aclara de antemano que la vinculación de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** al **FIDEICOMISO** se hace única y exclusivamente a efectos de cumplir con lo dispuesto en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, esto es, que la **FIDUCIARIA** retenga la propiedad del **INMUEBLE ADICIONAL** hasta tanto los **FIDEICOMITENTES INICIALES** cumplan con el pago de la totalidad del Precio de Venta a favor de **LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** y se registre la cesión de la totalidad de los derechos fiduciarios de propiedad de **LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** en el **FIDEICOMISO** a favor de los **FIDEICOMITENTES INICIALES**. La forma en la que habrá de instrumentarse dicha cesión, será la consignada en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.

5. **INMUEBLE o INMUEBLE ADICIONAL:** Corresponde al lote de terreno distinguido en la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C, con el numero ciento uno diez (101-10) de la carrera cuarenta y siete (47), identificado con matrícula inmobiliaria No. **50N-573872**
6. **FIDEICOMITENTES:** Son conjunta e indistintamente los **FIDEICOMITENTES INICIALES** y **LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A**.
7. **CARTA DE INSTRUCCIONES A:** Corresponde a la carta de instrucciones suscrita por la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A y LOS FIDEICOMITENTES INICIALES**.
8. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es la **PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrita entre **EL FIDEICOMITENTE PROPIETARIO TIPO A y LOS FIDEICOMITENTES INICIALES** de fecha 11 de junio de 2021. Es entendido para las partes que **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** no participan de manera alguna en el contrato de promesa de compraventa, por lo tanto las obligaciones que se originen de dicho contrato, serán oponibles únicamente a las partes del mismo. La gestión de **ALIANZA** se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el presente Contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES** dejar en claro frente a los terceros, el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

9. **BENEFICIARIO:** Es quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**, en la misma proporción de su participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO**, quien así mismo será registrado en el **FIDEICOMISO**.
10. **COMITÉ FIDUCIARIO:** El Comité Fiduciario sólo se conformará como Órgano de Gobierno a partir del momento en que se materialice la cesión de los Derechos Fiduciarios de **LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a favor de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** y se vinculen más fideicomitentes al **FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100**.
11. **CONSOLIDACIÓN DEL TERRENO:** Para efectos del presente **FIDEICOMISO** se entenderá por Consolidación del Terreno, la transferencia real y efectiva en favor del **FIDEICOMISO** de la totalidad de los **INMUEBLE BASE** y del **INMUEBLE ADICIONAL**. Para efectos de acreditar lo aquí previsto, los **FIDEICOMITENTES INICIALES** allegarán a la **FIDUCIARIA** los certificados de tradición de todos los **INMUEBLES** en los cuales conste la anotación de la transferencia de los **INMUEBLES BASE** y del **INMUEBLE ADICIONAL** a favor del **FIDEICOMISO**.

**CLÁUSULA SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:**

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

**CLÁUSULA TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:**

El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusiva e irrevocablemente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por los **FIDEICOMITENTES** para cumplir la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. Este **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** es de carácter irrevocable de manera que los **FIDEICOMITENTES** no podrán modificar el destino de los bienes fideicomitidos.





131  
130

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

**CLAUSULA CUARTA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:**

**4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente, los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por los FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

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

**4.3. CAPACIDAD:** Los FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

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

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

**4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** Los **FIDEICOMITENTES** declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

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

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

**4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que **ALIANZA**, 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





174  
131

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada a los **FIDEICOMITENTES** a la firma del presente contrato.

**CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.**

Consiste en:

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la **FIDUCIARIA**, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos por los **FIDEICOMITENTES** hasta tanto se cumpla con la finalidad prevista en la consideración segunda del presente Contrato y en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.
2. Reciba de quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** el **INMUEBLE ADICIONAL** a título de incremento del presente **FIDEICOMISO** y en virtud de dicho aporte recomponga la participación de los derechos fiduciarios de los **FIDEICOMITENTES**, conforme a lo indicado en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A** y en el presente Contrato. Queda entendido que los derechos fiduciarios de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** sobre el activo subyacente se verán representados única y exclusivamente en el **INMUEBLE ADICIONAL**, sin consideración al porcentaje de participación que le corresponda en el **FIDEICOMISO**.
3. Registrar con la calidad de **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO TIPO A** (previo cumplimiento del procedimiento de vinculación de clientes y proceso SARLAFT establecido por **ALIANZA**) a la propietaria del **INMUEBLE ADICIONAL**, en el momento que se entregue a **ALIANZA** el certificado tradición en donde conste el registro de su transferencia a favor del **FIDEICOMISO**, de conformidad con lo establecido en la respectiva **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.
4. Registrar la cesión del ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que detenta **LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a favor de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** de conformidad con lo establecido en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.
5. Que **ALIANZA** como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A**, así como las demás instrucciones que por escrito le impartan **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES**, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato y bajo ninguna circunstancia podrán ir en contra de las **CARTA DE**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

- INSTRUCCIONES A.** Cualquier instrucción referida al **INMUEBLE ADICIONAL** que no se encuentre expresamente consagrada en el presente Contrato se regirá por lo dispuesto en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A.**
6. Entregar en comodato precario el **INMUEBLE ADICIONAL** a quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** o a los **FIDEICOMITENTES INICIALES** en los términos establecidos en la cláusula novena del presente Contrato y en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A.**
  7. Hipotecar el **INMUEBLE ADICIONAL**, lo cual solo podrá ejecutarse a partir del momento en el que los **FIDEICOMITENTES INICIALES** reciban en cesión la totalidad de los Derechos Fiduciarios de **LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A.**
  8. En caso de terminación anticipada del presente Contrato por cualquier causa, restituir el **INMUEBLE ADICIONAL** a quien detente la condición de **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** en los términos de la **CARTA DE INSTRUCCIONES A.**
  9. Englobar en caso de ser necesario y/o someter el **INMUEBLE** al régimen de propiedad horizontal, previa instrucción que en dicho sentido le hagan los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, una vez se haya cedido los derechos fiduciarios de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a favor de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** en cumplimiento de lo establecido en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A.**
  10. Suscribir todos los documentos necesarios para efectos de la obtención de las licencias urbanísticas y demás permisos o autorizaciones que legalmente se requieran para permitir la construcción de un proyecto inmobiliario por parte de quien designen los **FIDEICOMITENTES INICIALES.**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La responsabilidad de la **FIDUCIARIA** se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este **CONTRATO** y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este **CONTRATO**, en consecuencia, la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el **FIDEICOMISO** y tan sólo por ella responderá en los términos del presente **CONTRATO**. Por lo tanto, es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA.**

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Es entendido para las partes que **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** no participan de manera alguna en el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado entre los **FIDEICOMITENTES**, por lo tanto las obligaciones que se originen de dicho contrato, serán oponibles únicamente a las partes del mismo. La gestión de **ALIANZA** se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el presente Contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES** dejar en claro frente a los terceros, el alcance de las



+31  
132

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

obligaciones de la FIDUCIARIA.

**CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO**

**LOS FIDEICOMITENTES INICIALES** transfieren a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de **ALIANZA**, para la Conformación del Patrimonio Autónomo, la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000)

Posteriormente al **FIDEICOMISO** ingresar el siguiente bien inmueble

**EL INMUEBLE O INMUEBLE ADICIONAL:**

El inmueble de propiedad de la señora GLORIA CECILIA BOHOQUEZ de GARAVITO ubicado en la carrera 47 número 101-10 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con le folio de matrícula inmobiliaria **50N-573872**, cuyos linderos y especificaciones son: "Lote de terreno distinguido en la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C., con el número ciento uno diez (101-10) de la carrera cuarenta y siete (47). Globo de terreno que hace parte de la URBANIZACIÓN SANTA MARGARITA, distinguido con el número dieciocho (18) de la manzana "F" en el plano de loteo de dicha urbanización, aprobado por la Oficina de Planeación de Bogotá, con una extensión superficial aproximada de doscientos cuarenta y tres metros cuadrados (243 mts<sup>2</sup>) comprendido por los linderos tomados del título de adquisición que más adelante se cita:

POR EL NORTE: en nueve metros (9.00 mts) con parque público, POR EL ORIENTE, en veintisiete (27.00 mts) con el lote número diecisiete (17) de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE, en extensión de veintisiete metros (27.00 mts) con la transversal treinta (30) y POR EL SUR, en extensión de nueve metros (9.00 mts) con la calle ciento uno (101) que es su frente.

**PARAGRAFO PRIMERO.** A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entreguen los **FIDEICOMITENTES**, los que por accesión se incorporen a los inmueble o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera el **PATRIMONIO AUTONOMO** contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**. Tratándose de los bienes inmuebles, los mismos se entenderán aportados como cuerpo cierto.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los referidos inmuebles se entenderán real y efectivamente transferido al **FIDEICOMISO** cuando la titularidad jurídica de dichos bienes en cabeza de **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar a la **FIDUCIARIA** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al otorgamiento de la escritura pública respectiva y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo.

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

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

**CLÁUSULA SEPTIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENTES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y  
VICIOS REDHIBITORIOS:**

**LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de **INMUEBLE ADICIONAL** que transfiera con destino al **FIDEICOMISO**, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera el **INMUEBLE ADICIONAL** o sus desmembraciones, haciendo suyas la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** ha autorizado a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES** se obligan a responder por ellas ante **ALIANZA** y ante terceros, de tal manera que **ALIANZA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Serán de cargo de los **FIDEICOMITENTES**, de acuerdo con lo previsto en la cláusula décima tercera siguiente de éste Contrato y la **CARTA DE INSTRUCCIONES A**, el pago de todos los impuestos y gastos aquí mencionados que se causen o liquiden sobre los bienes fideicomitidos con posterioridad a la fecha de este Contrato, obligándose a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente Contrato

**CLÁUSULA OCTAVA-PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **ALIANZA** y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA**, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este **PATRIMONIO AUTONOMO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

**CLÁUSULA NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:**

Una vez sea transferido el **INMUEBLE ADICIONAL** o muebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** conservará la custodia y la tenencia material respecto del inmueble transferido, hasta tanto se acredite la entrega material del mismo a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, momento a partir del cual esta pasara a detentar la calidad de comodataria frente a la **FIDUCIARIA**. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato,



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

los FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia del INMUEBLE ADICIONAL a la FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A.

1. **CONSTITUCION DEL COMODATO.** ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor cada COMODATARIO mencionado en el cuadro anterior, y éste recibirá al mismo título, el INMUEBLE ADICIONAL que se transferirá por acto posterior y con el cual sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se registrará por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen. A partir del momento que se acredite la entrega material del INMUEBLE ADICIONAL por parte de la FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A a los FIDEICOMITENTES INICIALES, la cual deberá ser notificada por escrito a la FIDUCIARIA por parte de los FIDEICOMITENTES INICIALES o la FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A, se entenderá para todos los efectos legales y contractuales que la posición de COMODATARIO le ha sido cedida a los FIDEICOMITENTES INICIALES, siendo estos los únicos responsables frente a la FIDUCIARIA por la tenencia y custodia del INMUEBLE ADICIONAL a partir de dicho momento.

2. **OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**

- No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de **EL COMODANTE**, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
- Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
- Entregar a ALIANZA el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
- Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.
- Permitir a los FIDEICOMITENTES INICIALES o a quienes estos designen instalar una sala de ventas en los INMUEBLE en caso de requerirse de acuerdo a lo previsto en las **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.





137  
134

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

3. **RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** En virtud de presente comodato, el **COMODATARIO** se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El **COMODATARIO** responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.
4. **TERMINACION.** **ALIANZA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO**, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL COMODATARIO**, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada al **COMODATARIO** por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a título de multa al **FIDEICOMISO** cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora. La multa aquí prevista sólo aplicará a partir del momento en que la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** entregue la tenencia del **INMUEBLE ADICIONAL** a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, y estos últimos asuman la condición de **COMODATARIOS**.
5. **DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

**CLÁUSULA DECIMA. INSTRUCCIONES:**

En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las instrucciones que se enumeran a continuación:

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
2. Adelantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las instrucciones que **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES** y la **FIDEICOMITENTE**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

**PROPIETARIA TIPO A** le indiquen de conformidad con las **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.

3. Hipotecar el **INMUEBLE ADICIONAL**, previa instrucción de los **FIDEICOMITENTES INICIALES**. El **INMUEBLE ADICIONAL** sólo se podrá hipotecar a partir del momento en el que los **FIDEICOMITENTES INICIALES** reciban en cesión la totalidad de los Derechos Fiduciarios de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A**, y no antes.
4. Suscribir y/o coadyuvar como vocera del **FIDEICOMISO** en su calidad de propietario del **INMUEBLE ADICIONAL** las autorizaciones que se requieran a quien designen los **FIDEICOMITENTES INICIALES** para tramitar permisos y licencias sobre el **INMUEBLE ADICIONAL** ante las autoridades distritales correspondientes, así como para modificarlos, reconvalidarlos, etc; tramitar factibilidades y/o disponibilidades de servicios públicos; solicitar paz y salvos, cuentas de predial, valorización o cualquier tipo de impuesto distrital o nacional que se requiera, solicitar certificados de nomenclatura y de estrato y en general llevar todos los actos, trámites y licencias que se requieran o se llegasen a requerir en caso de que los **FIDEICOMITENTES INICIALES** o quienes estos designen pretendan el desarrollo de un negocio inmobiliario. En todo caso queda entendido que ni **ALIANZA** ni el **FIDEICOMISO** serán titulares de permisos o licencias de ningún tipo.
5. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación del **PATRIMONIO AUTONOMO** de acuerdo con lo previsto en las **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.
6. Registrar la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de que es propietaria la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a favor de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** de acuerdo con lo previsto en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:**

Para el desarrollo del objeto de este Contrato la **FIDUCIARIA** se obliga a:

1. Recibir de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** las sumas de dinero que estos transfieran a título de fiducia mercantil.
2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del **FIDEICOMITENTE** mediante su publicación en la página web de la **FIDUCIARIA** [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

3. Realizar los pagos por cuenta de Los **FIDEICOMITENTES**, a favor de los **DESTINATARIOS DE PAGOS**, que instruyan los **FIDEICOMITENTES**.
4. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo y de las **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.
5. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
6. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del **FIDEICOMISO**, en cuanto sea informada por **LOS FIDEICOMITENTES** de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Teniendo en cuenta que **LOS FIDEICOMITENTES** son quienes ejercen la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos diferentes a recursos monetarios queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que impartan **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES** o el **COMITÉ INMOBILIARIO**, según corresponda, de acuerdo a la cláusula trigésima del presente contrato. En consecuencia, el incumplimiento por parte de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** o del **COMITÉ INMOBILIARIO**, si es que para ese entonces ya existiere dicho órgano de gobierno, de su obligación de impartir instrucciones a **ALIANZA** al respecto, hará responsables a los **FIDEICOMITENTES INICIALES** o al **COMITÉ INMOBILIARIO** – según corresponda - de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, los **FIDEICOMITENTES** será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitidos.
7. Contratar, conforme a las instrucciones que impartan **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES** o el **COMITÉ INMOBILIARIO**, si para ese entonces ya existiere dicho órgano de gobierno, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del **FIDEICOMISO**.
8. Pedir instrucciones a los **FIDEICOMITENTES INICIALES** o al **COMITÉ INMOBILIARIO**, según corresponda, de acuerdo o lo establecido en la cláusula trigésima del presente contrato, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** o el **COMITÉ INMOBILIARIO**, si es que para ese entonces ya existiere dicho órgano de gobierno, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

9. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por los **FIDEICOMITENTES INICIALES** o el **COMITÉ INMOBILIARIO**, según corresponda, de acuerdo o lo establecido en la cláusula trigésima del presente contrato. 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.
10. Llevar una contabilidad del **FIDEICOMISO** separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA** NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
11. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del **FIDEICOMISO**. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los **FIDEICOMITENTES**, 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).
12. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil.
13. Cobrar la comisión a que tiene derecho.

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA:**

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este contrato.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

**ALIANZA** se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al **FIDEICOMISO**.

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del **FIDEICOMISO** o de **ALIANZA**.

**CLÁUSULA DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:**

Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

**13.1 DE LOS FIDEICOMITENTES INICIALES:**

1. Suministrar oportunamente a **ALIANZA** las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones.
2. Pagar oportunamente la remuneración de **ALIANZA** prevista en este contrato.
3. Prestar su colaboración a **ALIANZA**, para la realización del fin establecido en este contrato.
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente contrato, y sustituir a **ALIANZA** procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.
5. Presentar la declaración del impuesto predial sobre el **INMUEBLE ADICIONAL** fideicomitado y a realizar su correspondiente pago, a partir del momento en que se registre en la **FIDUCIARIA** la **CESIÓN DE DERECHOS** de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES**. En todo caso, habiéndose dado la entrega del **INMUEBLE** por parte de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, el impuesto predial causado a partir del 1 de enero de 2022 estará a cargo de los **FIDEICOMITENTES**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

**INICIALES.** Sin perjuicio de lo anterior, y de ser el caso, estarán a cargo de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** todos los impuestos (incluyendo el pago por plusvalía), costos o expensas, contribuciones, tarifas y gravámenes que se relacionen y tengan como hecho generador el desarrollo de cualquier proyecto inmobiliario en el **INMUEBLE ADICIONAL** que se causen a partir de la suscripción de la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

6. Pagar todos los servicios públicos que recaigan sobre el inmueble a partir de la fecha en que el **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO** le haga entrega material de del **INMUEBLE ADICIONAL** a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**.
7. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
8. Entregar a la liquidación del **FIDEICOMISO** los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el **FIDEICOMISO** en donde conste que el **FIDEICOMISO** ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de **ALIANZA** la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
9. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**13.2 DE LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A:**

1. Presentar la declaración del impuesto predial sobre el **INMUEBLE ADICIONAL** y a realizar su correspondiente pago hasta tanto se registre en la **FIDUCIARIA** la **CESIÓN DE DERECHOS** de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES**, a partir del momento en que se registre en la **FIDUCIARIA** la **CESIÓN DE DERECHOS** de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES INICIALES**. En todo caso, habiéndose dado la entrega del **INMUEBLE** por parte de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, el impuesto predial causado a partir del 1 de enero de 2022 estará a cargo de los **FIDEICOMITENTES INICIALES**. Sin perjuicio de lo anterior, y de ser el caso, estarán a cargo de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** todos los impuestos (incluyendo el pago por plusvalía), costos o expensas, contribuciones, tarifas y



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

- gravámenes que se relacionen y tengan como hecho generador el desarrollo de cualquier proyecto inmobiliario en el **INMUEBLE ADICIONAL** que se causen a partir de la suscripción de la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.
2. Pagar todos los servicios públicos que recaigan sobre el **INMUEBLE** hasta tanto no se haga entrega material del respectivo inmueble a los **FIDEICOMITENTES INICIALES**.
  3. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**13.3. DE TODOS LOS FIDEICOMITENTES**

1. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar a **ALIANZA** fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorario o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente.
2. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
3. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**CLÁUSULA DECIMA CUARTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.**

Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

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

**CLÁUSULA DECIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:**

Son **BENEFICIARIOS** del presente contrato los **FIDEICOMITENTES**, en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO**.

La **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** será propietaria de unos derechos fiduciarios representativos del **INMUEBLE ADICIONAL**.

Al momento de la constitución del presente **FIDEICOMISO** la participación de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** en los derechos fiduciarios será la siguiente:

<b>FIDEICOMITENTES</b>	<b>PORCENTAJE</b>
INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.	32,50%
INVERSIONES URBANUM S.A.S.	17,50%
INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.	50%

Una vez aportado el **INMUEBLE ADICIONAL** por parte de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A**, los derechos fiduciarios se recompondrán y quedarán así,

<b>FIDEICOMITENTES</b>	<b>PORCENTAJE</b>
FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A	99,96%
INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.	0,01%
INVERSIONES URBANUM S.A.S.	0,01%
INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S.	0,02%

En la medida que se vayan aportando otros inmuebles, la participación de los **FIDEICOMITENTES** en los derechos fiduciarios se irá recomponiendo tomando como referencia





141  
138

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

el valor por el cual han sido aportados los respectivos **INMUEBLES**, pero en todo caso e independiente del porcentaje siempre será claro que la participación de la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** siempre se verá representada en el **INMUEBLE ADICIONAL**.

**LOS FIDEICOMITENTES** podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponden en este contrato conforme se establece a continuación:

Toda cesión de derechos fiduciarios y/o de posición contractual por parte de los **FIDEICOMITENTES** deberá hacerse en cumplimiento de lo dispuesto en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A** y a través documento privado suscrito por cedente y cesionario, que será notificado y enviado a **ALIANZA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **ALIANZA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

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

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

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

**CLÁUSULA DECIMA SEXTA. REMUNERACION:**

Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión, la cual será pagada por el **FIDEICOMITENTES INICIALES** y se deriva de:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

1. Por labores de estructuración del presente contrato, la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL (\$ 1.000.000,00 M/CTE), la cual se hará exigible a la firma del presente contrato de fiducia mercantil.
2. Mensualmente, una suma equivalente a UN (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente el presente contrato.
3. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por cada documento legal adicional al presente contrato.
4. Por cada registro de documentos de cesión de derechos fiduciarios o suscripción de documentos legales se cobrará una suma equivalente a medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente.
5. En el caso de que surjan en desarrollo del contrato actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de **ALIANZA**, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimo legal mensual vigente, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el constituyente y **ALIANZA**.
6. Por la asistencia del representante legal de **ALIANZA** a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el contrato, 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 esta se suspenda o aplace, 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**.
7. 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.
8. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **ALIANZA**, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición de los **FIDEICOMITENTES** mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

**CONSIDERACIONES ESPECIALES.**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

- La comisión **FIDUCIARIA** se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la **FIDUCIARIA** directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente.
- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.
- **ALIANZA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de los **FIDEICOMITENTES INICIALES**.

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

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los **FIDEICOMITENTES** 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 [dordonez@dom-re.com](mailto:dordonez@dom-re.com) y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

**CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA -GASTOS Y COSTOS:**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la **FIDUCIARIA** serán a cargo de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** quien desde ya autorizan a la **FIDUCIARIA** para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

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

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud de los **FIDEICOMITENTES**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los **FIDEICOMITENTES** y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente numeral, éstos serán pagados directamente por los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la





143  
140

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

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

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

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

**CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. DURACIÓN:**

El presente contrato estará vigente por todo el tiempo necesario para desarrollar su objeto.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN:**

Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por imposibilidad de realizar su objeto.
2. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
3. Por determinación de la fiduciaria, facultad que **ALIANZA** expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para **ALIANZA**.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

4. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo
5. Por encontrarse Los **FIDEICOMITENTES** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.
6. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

**CLÁUSULA VIGESIMA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION  
DEL CONTRATO:**

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

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el patrimonio autónomo, y; (v) la restitución de aportes a los **FIDEICOMITENTES**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la **FIDUCIARIA** presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por los **FIDEICOMITENTES INICIALES**, quienes tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los **FIDEICOMITENTES INICIALES** con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los **FIDEICOMITENTES INICIALES** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se





144  
11

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo.

En todo caso, la liquidación del **FIDEICOMISO** se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitidos a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente contrato y en la **CARTA DE INSTRUCCIONES A**; mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la cláusula décima primera anterior.

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A  
TRANSUNION S.A.:**

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

Para todos los efectos, los **FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion 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.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. REGISTRO DE DOMICILIOS:**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones

**LA FIDUCIARIA:**

**LOS FIDEICOMITENTES INICIALES:**

INVERSIONES CALLE 100 S.A.S.

Atn. Diego Felipe Ordoñez Mendez.

En la Carrera 9 N° 74-08 Oficina 1102

Correo Electrónico: [dordonez@dom-re.com](mailto:dordonez@dom-re.com)

INVERSIONES URBANUM S.A.S.

Atn. Carlos Andrés Arango Sarmiento.

En la Calle 87 N° 7-52 Apartamento 1001.

Correo Electrónico: [gerencia@urbanum.com](mailto:gerencia@urbanum.com)

**INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S**

Atn. Rafael Álvarez Gordillo

En la

Correo electrónico:

**LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A**

Atn. Gloria Cecilia Bohórquez de Garavito

Dirección: Cra. 11 Bis No. 123-80 apto 603

Teléfono: 3102125346

Correo electrónico: [fgaravit@yahoo.com](mailto:fgaravit@yahoo.com)

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

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



145  
A2

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

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

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

**CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA. DOMICILIO:**

El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas de presente contrato es la ciudad de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.**

La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la **FIDUCIARIA** solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de los **FIDEICOMITENTES** ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de los **FIDEICOMITENTES** manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato y/o de la **CARTA DE INSTRUCCIONES A**.

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

**CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA. - ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE  
MITIGACION DE RIESGO:**

Los **FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

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

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

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

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

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

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

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

**CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA. DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES:**

Manifiestan y declaran:

1. Que poseen bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en sus patrimonios que les impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.
2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:**

Cualquier modificación en las estipulaciones previstas en este documento, requerirá el consentimiento previo, expreso y escrito de los FIDEICOMITENTES, y la FIDUCIARIA.

La FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A declara entender y aceptar que al presente FIDEICOMISO DE PARQUEO CALLE 100 se aportarán los INMUEBLES BASE con la correspondiente vinculación de sus propietarios bajo la denominación de FIDEICOMITENTES PROPIETARIOS TIPO B. Será obligación de la FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A suscribir el otrosí correspondiente, no pudiéndose negar a hacerlo, salvo que se demuestre que con el mismo se está incumpliendo las disposiciones de la PROMESA DE COMPRAVENTA y la CARTA DE INSTRUCCIONES A.

**CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA- APLICACIÓN DEL ACUERDO DE COLABORACIÓN**

En caso de cualquier vacío en la interpretación de las obligaciones contraídas entre los FIDEICOMITENTES INICIALES, la FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A o los BENEFICIARIOS, para la correcta ejecución de las obligaciones correspondientes a el FIDEICOMISO u ordenes que solicite la FIDUCIARIA para la ejecución del FIDEICOMISO, se seguirá el siguiente orden de prelación: (i) en primera medida se aplicará lo dispuesto en la CARTA DE INSTRUCCIONES A, que se entienden especiales al contenido general del presente Contrato; (ii) En segunda medida se acudirá al texto del presente Contrato de Fiducia; (iii) En tercera medida se acudirá al COMITÉ FIDUCIARIO o a los FIDEICOMITENTES INICIALES, quien deberán impartir la orden, la cual en todo caso no podrá ir en contra de las prerrogativas pactadas a favor de la FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A en la CARTA DE INSTRUCCIONES A.

**CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA- NULIDAD PARCIAL:**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para Los **FIDEICOMITENTES**, y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

**CLAUSULA TRIGÉSIMA COMITÉ FIDUCIARIO O INMOBILIARIO:**

El **COMITÉ INMOBILIARIO** no tendrá funciones hasta tanto los **FIDEICOMITENTES INICIALES** no adquieran el 100% de los derechos fiduciarios de propiedad de la **FIDEICOMITENTE TIPO A** y se haya suscrito el otrosí mediante el cual se vincularán los **INMUEBLES BASE**.

Hasta tanto no se constituya el **COMITÉ INMOBILIARIO**, corresponderá a los **FIDEICOMITENTES INICIALES** y a la **FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A**, actuando conjuntamente, por escrito, impartir las instrucciones que se deriven del presente Contrato, las cual en todo caso no podrán ir en contra de las prerrogativas pactadas a favor de **LA FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A** en la **CARTAS DE INSTRUCCIONES A**.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día 30 de agosto de 2021.

**LOS FIDEICOMITENTES INICIALES,**

**CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO**

Representante Legal

**INVERSIONES URBANUM S.A.S**

**RAFAEL ÁLVAREZ**

Representante Legal

**INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S**

**DIEGO FELIPE ORDÓÑEZ MÉNDEZ**





**Alianza**  
Fiduciaria

~~148~~  
145

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO  
CALLE 100**

**Representante Legal**  
**INVERSIONES CALLE 100 S.A.S**

**GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO**  
**FIDEICOMITENTE PROPIETARIA TIPO A**

**LA FIDUCIARIA,**

---

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

## HOJA DE FIRMANTES

NOMBRE / EMAIL	TEL / FECHA	OTP	AUDIO / HASH
DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ dordonez@dom-re.com	+57 3118984067 03-September-2021 15:00:04	3831	5297c4d3-068f-4c70-bb35-69bd08cf00ff.wav D1E3F85E8928D5CA9EC6642902E0CCBA701C0564
RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO ralvarez@icconstructora.co	+57 3142350127 01-September-2021 08:00:39	6466	f8b0c818-a6da-484e-a625-7e0b471bead9.wav F C7C488FB4E282DEC4892A34D8E1868E7838F7F9
GLORIA CECILIA BÓHÓRQUEZ DE GARAVITO fgaravit@yahoo.com	+57 3102125346 31-August-2021 16:52:27	6437	1e912db4-8e4c-46c3-9a35-a24699f05440.wav 98D08C8135FA857B122C63C2243AE53D7DA8F79B
CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO a.arangosarmiento@gmail.com	+57 3102558007 02-September-2021 08:58:23	5314	ee08325a-edce-4c90-96f5-91cd34bb7f63.wav 58BF5C19EE2561A265132F0F28E9384A80238D2C



**ESCANEAR EL CÓDIGO QR  
 PARA VERIFICAR LA FIRMA  
 ELECTRÓNICA**

## FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100

---

Creado por: Astrid Nathalia Bernal Osuna (anbernal@alianza.com.co)  
Fecha creación: 30/August/2021 15:27:30  
País: Colombia  
Móvil - Fijo: 57 3157961022  
Id Transacción: 1db5c7d6-7fe9-46a7-baa8-eb7d7441d21d

---

### Detalle de la evidencia digital

1. El documento se ha enviado por correo electrónico a DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) para su firma. 30/August/2021 15:27:33
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) para su firma. 30/August/2021 15:27:35
3. Firmante GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 31/August/2021 16:05:07
4. Firmante GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 31/August/2021 16:51:15
5. Firmante GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 31/August/2021 16:51:30
6. Firmante RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 01/September/2021 07:59:38
7. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/September/2021 08:53:05
8. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 02/September/2021 08:55:27
9. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 03/September/2021 14:57:33
10. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 03/September/2021 14:58:39
11. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 03/September/2021 14:59:26

## Detalle de la evidencia digital

12. Astrid Nathalia Bernal Osuna (anbernal@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 100. 30/August/2021 15:27:30
13. El documento se ha enviado por correo electrónico a CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) para su firma. 30/August/2021 15:27:30
14. El documento se ha enviado por correo electrónico a RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) para su firma. 30/August/2021 15:27:32
15. Firmante GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 31/August/2021 16:50:49
16. Firmante GLORIA CECILIA BOHÓRQUEZ DE GARAVITO (fgaravit@yahoo.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:6437 ( +573102125346 ). 31/August/2021 16:52:28
17. Firmante RAFAEL ÁLVAREZ GORDILLO (ralvarez@icconstructora.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:6466 ( +573142350127 ). 01/September/2021 08:00:42
18. Firmante CARLOS ANDRÉS ARANGO SARMIENTO (a.arangosarmiento@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:5314 ( +573102558007 ). 02/September/2021 08:56:24
19. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 03/September/2021 12:16:59
20. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 03/September/2021 14:59:14
21. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 03/September/2021 14:59:29
22. Firmante DIEGO FELIPE ORDOÑEZ MENDEZ (dordonez@dom-re.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:3831 ( +573118984067 ). 03/September/2021 15:00:05



# **D.O.M. REAL ESTATE S.A.S.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS DE PRUEBA**  
al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022

181  
102  
181

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT: 860531315**  
**Administradora del Encargo Fiduciario**  
**PROYECTO WELL ETAPA 1 VIVIENDA**

**CERTIFICA**

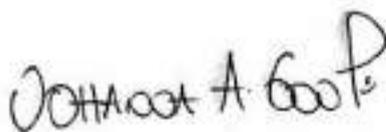
Que se ha suscrito 4 encargos, por un valor de UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE \*\*\* ( 1.835.217.288.00 ), al 21 de noviembre de 2023 se ha recaudado CUATROCIENTOS DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS M/CTE \*\*\*(\$ 416.829.000.00)

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

Nº	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	Nº Encargo	Estado	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cgros	Vr. Abon I.Mor	Vr. Cenjo	Saldo Favor
1	PROYECTO WELL ETAPA 1	0799034	SARA LUCIA ROZ GERRA	1804320126	ACT	442.301.000,00	157.420.000,00	,00	,00	,00	,00
2	PROYECTO WELL ETAPA 1	30038301	MARGARITA MAMA	1804320080	ACT	432.963.207,00	59.430.000,00	,00	,00	,00	,00
3	PROYECTO WELL ETAPA 1	101012146	ISSA CAMILA ACUÑAR	1804320190	ACT	438.329.000,00	91.190.000,00	,00	,00	,00	,00
4	PROYECTO WELL ETAPA 1	1804320170	MILLIAM BLANCO MORENO	1804320170	ACT	485.000.000,00	57.813.000,00	,00	,00	,00	,00
Total						1.835.217.288,00	416.829.000,00	,00	,00	,00	,00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 22 del mes de noviembre del año 2023.

Atentamente,



**Johanna Andrea Gonzalez Plazas**  
Gerente De Negocios Fiduciaros Back

[www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo Suplente Correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +57(1)6108161 - +57(1)6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com)

FIGILADE SUPERVISORIA FINANCIERA E-103285



**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT: 860531315**  
**Administradora del Encargo Fiduciario**  
**WELL**

146  
 183  
 182

**CERTIFICA**

Que se ha suscrito 87 encargos, por un valor de TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE \*\*\* ( 32,327,319,484.00 ), al 21 de noviembre de 2023 se ha recaudado SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y TRES PESOS CON 61/100 M/CTE \*\*\*(\$ 7,371,778,093.61), de los cuales la suma de ONCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE \*\*\* ( \$ 11,639,700.00) corresponden a Valor de Canje.

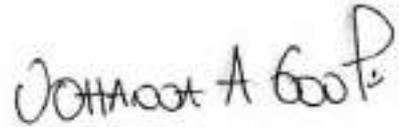
Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

Nº	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	Nº Encargo	Cat	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cptes	Vr. Abon LMor	Vh. Canje	Saldo Favor
1	PROFESIONAL ENCARGO 01	1040007	AORIANA EUGENIA MEDINA	1004010128	ACT	483,983,373.00	176,296,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	PROFESIONAL ENCARGO 01	10218542	ISRAELA BRILIS EDORRA	1004010126	ACT	481,327,882.30	61,137,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	PROFESIONAL ENCARGO 01	101814235	ALEXANDER ARANGO	1004010180	ACT	389,533,971.30	67,947,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	PROFESIONAL ENCARGO 01	10045154	ALEJANDRA DIAZ	1004010140	ACT	386,048,080.00	76,610,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	PROFESIONAL ENCARGO 01	20674018	ANA LUCY CORDES OSUNA	1004010111	ACT	470,888,000.00	67,340,940.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	PROFESIONAL ENCARGO 01	100401480	ANDREA ALZATE	1004010118	ACT	233,340,000.00	6,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	PROFESIONAL ENCARGO 01	12811508	ANDREA DEL PILAR TORRES	1004010148	ACT	218,240,000.00	11,300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	PROFESIONAL ENCARGO 01	101806041	ANDRES ANIBAL GARCIA	1004010108	ACT	284,048,863.00	66,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	PROFESIONAL ENCARGO 01	3018234	ANDRES ERNESTO FRIEDO	1004010138	ACT	271,278,186.00	48,300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	PROFESIONAL ENCARGO 01	10040380	ARMANDO JOSÉ BECERRA	1004010146	ACT	497,480,431.00	103,330,530.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	PROFESIONAL ENCARGO 01	80018843	ARMANDO GAG	1004010087	ACT	271,000,000.00	42,407,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	PROFESIONAL ENCARGO 01	80018843	ARMANDO GAG	1004010388	ACT	271,000,000.00	42,407,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	PROFESIONAL ENCARGO 01	100401325	CAMILA RODRIGUEZ	1004010171	ACT	202,540,000.00	107,248,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	PROFESIONAL ENCARGO 01	10040143	CARLOS ANTONIO LOBO	1004010086	ACT	272,800,000.00	80,900,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	PROFESIONAL ENCARGO 01	80013280	CARLOS BOLANOS	1004010113	ACT	480,448,780.00	100,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	PROFESIONAL ENCARGO 01	31034478	CLAFFA BEATRIZ OCAMPO	1004010181	ACT	282,520,000.00	58,830,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	PROFESIONAL ENCARGO 01	1004014881	CYNTHIA SPAIN MORALES	1004010183	ACT	441,148,000.00	27,300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	PROFESIONAL ENCARGO 01	100401383	DANIEL MONTELEONE	1004010140	ACT	484,448,000.00	111,811,330.00	0.00	0.00	1,635,700.00	0.00
19	PROFESIONAL ENCARGO 01	702862086	DAVID FERNANDEZ	1004010188	ACT	286,648,420.00	188,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	PROFESIONAL ENCARGO 01	28411913	DIANA MARIA CALDAS	1004010112	ACT	271,128,000.00	118,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	PROFESIONAL ENCARGO 01	101846885	DIANA MARIA SUAREZ	1004010148	ACT	480,870,000.00	61,800,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22	PROFESIONAL ENCARGO 01	10488410	DIANA MARIA SALAMANCA	1004010138	ACT	383,278,000.00	32,300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
23	PROFESIONAL ENCARGO 01	6050508	DIEGO ANTONIO GARCIA	1004010127	ACT	267,711,000.00	48,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
24	PROFESIONAL ENCARGO 01	10040107	DIEGO FELIPE CROCCALE	1004010188	ACT	483,930,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
25	PROFESIONAL ENCARGO 01	1010101	DIONORREY BHELLA MOREL	1004010134	ACT	470,373,247.00	84,880,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26	PROFESIONAL ENCARGO 01	100401370	ROBERTO MONTELEONE	1004010181	ACT	483,400,000.00	117,138,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
27	PROFESIONAL ENCARGO 01	100401480	ELISA MARIA SUAREZ	1004010146	ACT	480,270,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
28	PROFESIONAL ENCARGO 01	11802044	ELISA MARIA GOMEZ	1004010200	ACT	420,537,278.00	38,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29	PROFESIONAL ENCARGO 01	6091058	EMERSON GONZALEZ	1004010141	ACT	387,534,441.00	61,107,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30	PROFESIONAL ENCARGO 01	52154570	EMMA RAPOSOVA	1004010181	ACT	428,677,147.00	80,438,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31	PROFESIONAL ENCARGO 01	10143472	ESTEFANIA GARCIA	1004010282	ACT	470,288,240.00	180,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
32	PROFESIONAL ENCARGO 01	1018118	FERNANDO RIVERO	1004010173	ACT	429,340,000.00	11,248,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
33	PROFESIONAL ENCARGO 01	10181187	FRANCISCO JAVIER BRITTON	1004010173	ACT	400,668,000.00	48,834,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
34	PROFESIONAL ENCARGO 01	1281304	SCORNA CATHERINE CALVO	1004010171	ACT	388,338,000.00	71,300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
35	PROFESIONAL ENCARGO 01	10184304	SOFIYA ALEXANDROVNA	1004010140	ACT	484,488,100.00	138,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
36	PROFESIONAL ENCARGO 01	1210303	ISRAEL YIPARRA ARCE	1004010027	ACT	343,890,000.00	38,800,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
37	PROFESIONAL ENCARGO 01	80022078	INTER LOGISTICA LTDA	1004010104	ACT	183,102,477.00	488,700,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
38	PROFESIONAL ENCARGO 01	30050548	JAVIER BERNETAS	1004010080	ACT	466,847,081.00	117,240,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
39	PROFESIONAL ENCARGO 01	10181848	JHONatan	1004010178	ACT	421,270,000.00	96,488,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
40	PROFESIONAL ENCARGO 01	101818383	JOSAFER JORDAN BL	1004010178	ACT	444,930,740.00	38,800,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41	PROFESIONAL ENCARGO 01	101818205	JANEY KATHERINE	1004010223	ACT	387,500,000.00	39,300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42	PROFESIONAL ENCARGO 01	6018118	JESSICA ASHLEY BLANCK	1004010268	ACT	443,847,371.00	138,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
43	PROFESIONAL ENCARGO 01	10184302	JHONatan	1004010161	ACT	488,434,000.00	84,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
44	PROFESIONAL ENCARGO 01	1001203	JOSUAY ALYSSANDER FALLA	1004010168	ACT	117,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
45	PROFESIONAL ENCARGO 01	10018118	JOSHI DE LAVID ROMERO	1004010167	ACT	391,708,020.00	34,740,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

42	PROFESIONAL	100179278	JORGE ALFONSO	1004337137	ACT	498.021.882,00	49.417.000,00	30	00	30	30
43	PROFESIONAL	809079	JORGE EDUARDO MORALES	1004337090	ACT	401.346.330,00	238.210.000,00	30	00	30	30
44	PROFESIONAL	100070103	JOSÉ ANDRÉS SANCHEZ	1004337193	ACT	387.178.580,00	14.254.000,00	30	00	30	30
45	PROFESIONAL	1000111	JULIO CAROL MUELLE	1004337149	ACT	482.707.494,00	48.500.000,00	30	00	30	30
46	PROFESIONAL	101111049	JULIA MARCELA GARFAS	1004337001	ACT	436.484.000,00	37.800.000,00	30	00	30	30
47	PROFESIONAL	700070047	JULIA PAULI SALOMI	1004337003	ACT	446.960.000,00	27.130.000,00	30	00	30	30
48	PROFESIONAL	80007000	JULIO EDUARDO ORTIZ GARCIA	1004337008	ACT	447.805.900,00	15.500.000,00	30	00	30	30
49	PROFESIONAL	70007000	JULIO EDUARDO BELLO PEREZ	1004337070	ACT	303.185.200,00	38.000.000,00	30	00	3.750.000,00	30
50	PROFESIONAL	5252373	JULIANA MARGARETIS	1004337004	ACT	377.074.949,00	16.500.000,00	30	00	00	30
51	PROFESIONAL	4200700	JULIA DEL PILAR ACHARY	1004337006	ACT	448.041.000,00	102.014.100,00	30	00	00	30
52	PROFESIONAL	101401003	JULIA MARCELA	1004337087	ACT	303.000.000,00	38.400.000,00	30	00	00	30
53	PROFESIONAL	8700700	JULIO ALBERTO PERA	1004337098	ACT	349.000.000,00	47.400.000,00	30	00	00	30
54	PROFESIONAL	8700700	JULIO ALBERTO PERA	1004337099	ACT	349.000.000,00	47.400.000,00	30	00	00	30
55	PROFESIONAL	7000000	JULIO ALEJANDRO CAMILO	1004337001	ACT	400.748.071,00	50.000.000,00	30	00	00	30
56	PROFESIONAL	7000700	JULIO PALMI JARAMILLO	1004337090	ACT	270.200.000,00	10.000.000,00	30	00	00	30
57	PROFESIONAL	7770000	JULIO FERNANDO DURANGO	1004337094	ACT	270.000.000,00	5.000.000,00	30	00	00	30
58	PROFESIONAL	4000700	JULIA JAMARA DAZA ESPANA	1004337000	ACT	307.000.000,00	10.000.000,00	30	00	00	30
59	PROFESIONAL	10000100	JANEA JOSE VEJA	1004337043	ACT	360.000.000,00	16.400.000,00	30	00	00	30
60	PROFESIONAL	6000700	JANEA CLARA CAMPOS	1004337096	ACT	268.380.000,00	42.340.000,00	30	00	00	30
61	PROFESIONAL	3000700	JANEA ELIZABETH SANCHEZ	1004337032	ACT	330.404.000,00	375.000.000,00	30	00	00	30
62	PROFESIONAL	4000000	JANEA LON ARDIA	1004337005	ACT	358.480.000,00	200.000.000,00	30	00	00	30
63	PROFESIONAL	4000000	JANEA LON ARDIA	1004337081	ACT	270.327.000,00	81.000.000,00	30	00	00	30
64	PROFESIONAL	11007100	JANEA PAULA CAMERON	1004337004	ACT	300.000.000,00	27.340.000,00	30	00	00	30
65	PROFESIONAL	10007100	JANEA ANDRES PULGAR	1004337078	ACT	237.000.000,00	10.100.000,00	30	00	00	30
66	PROFESIONAL	10107010	JANEA FRANCISCO DE	1004337080	ACT	438.228.070,00	100.000.000,00	30	00	00	30
67	PROFESIONAL	5200000	MARTHA PATRICIA SANCHEZ	1004337000	ACT	301.401.013,00	84.000.000,00	30	00	3.750.000,00	30
68	PROFESIONAL	3707100	MIRIAM YOLANDA FORTEZA	1004337007	ACT	407.500.000,00	10.100.000,00	30	00	00	30
69	PROFESIONAL	10007000	MIGUEL ESTEBAN CEREZO	1004337098	ACT	307.000.000,00	1.700.000,00	30	00	00	30
70	PROFESIONAL	7000000	OMAR FLORES UMBRA	1004337084	ACT	310.000.000,00	81.400.000,00	30	00	00	30
71	PROFESIONAL	8000700	OSCAR EDUARDO PINEDA	1004337094	ACT	278.000.000,00	11.000.000,00	30	00	00	30
72	PROFESIONAL	5200700	PAULA CAROLINA TORRES	1004337075	ACT	440.440.000,00	140.000.000,00	30	00	00	30
73	PROFESIONAL	10040000	PAULA ANDREA MORALES	1004337001	ACT	400.000.000,00	24.000.000,00	30	00	00	30
74	PROFESIONAL	7000700	RAFAEL EDUARDO ZULUAGA	1004337001	ACT	280.000.000,00	12.000.000,00	30	00	00	30
75	PROFESIONAL	1001100	RAUL FERNANDO BERNAL	1004337002	ACT	277.490.000,00	50.000.000,00	30	00	00	30
76	PROFESIONAL	3000700	RAUL ANDRÉS LEBLANC	1004337004	ACT	178.000.000,00	17.000.000,00	30	00	00	30
77	PROFESIONAL	10007000	SANTIAGO RODRIGUEZ	1004337073	ACT	258.000.000,00	204.000.000,00	30	00	00	30
78	PROFESIONAL	10100000	ANNA ALEJANDRA	1004337001	ACT	300.000.000,00	80.000.000,00	30	00	00	30
79	PROFESIONAL	8010000	URSULA MARIE	1004337082	ACT	270.000.000,00	9.340.000,00	30	00	00	30
80	PROFESIONAL	7000700	ALLISON RAFAEL MORA	1004337074	ACT	310.000.000,00	20.000.000,00	30	00	00	30
81	PROFESIONAL	7000700	PAUL ALEXANDER JIMENEZ	1004337000	ACT	200.000.000,00	1.000.000,00	30	00	00	30
82	PROFESIONAL	3000700	RAMIRO SANDOVAL MUÑOZ	1004337002	ACT	210.000.000,00	3.000.000,00	30	00	00	30
83	PROFESIONAL	5200700	VERONICA ROBERTO GARCIA	1004337078	ACT	200.000.000,00	10.000.000,00	30	00	00	30
<b>Total</b>						<b>32.327.319.184,00</b>	<b>7.271.778.000,00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>11.000.000,00</b>	<b>00</b>

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 22 del mes de noviembre del año 2023.

Atentamente,



**Johanna Andrea Gonzalez Plazas**  
Gerente De Negocios Fiduciarios Back

www.alianza.com.co



## 2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachada en ladrillo a la vista de color, graniplast, Ventanería en aluminio y vidrio translúcido,  
Opción de marcos en PVC o similar

## 2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Cerámica y/o porcelanato en zonas de circulación y sociales, piso laminado en zonas de permanencia,  
concreto a la vista liso en sótanos.

## 2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubiertas pendienteadas e impermeabilizadas,  
y terrazas con piso en cerámica

## 2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras de emergencia en concreto a la vista, pasamanos metálico,  
Escaleras en concreto a la vista. En los niveles de llegada se extiende el acabado de piso que viene de las circulaciones.

## 2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento exteriores metálicos  
y pintura anticorrosiva de color.

## 2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto reforzado  
y sistema de impermeabilización tipo membrana o similar.

## 3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	2 ascensores con capacidad para 675 kg (4-9 personas) a una velocidad de 1.0 m/s.
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Zonas exteriores y accesos
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Acabados y con redes instaladas de audio y video
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Acabados y con redes instaladas
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cumpliendo con las normas de PMR
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cubiertos, sótanos
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cobertura de zonas comunes y locales comerciales
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	630 KVa aproximadamente

## 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

### 4.1. CARPINTERÍA

#### 4.1.1. CLOSET

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Madera melamina y herrajes metálicos.

188  
185  
184

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Aglomerado melamínico

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar

Entamboradas en madera melamina

Cerradura tipo KL residencial

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Madera laminada / SPC Vinílico o similar

4.2.2. HALL'S

Madera laminada / SPC Vinílico o similar

4.2.3. HABITACIONES

Madera laminada / SPC Vinílico o similar

4.2.4. COCINAS

Madera laminada / SPC Vinílico o similar, Cerámica o similar

4.2.5. PATIOS

Cerámica

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Estuco y pintura

4.3.2. HABITACIONES

Estuco y pintura

4.3.3. COCINAS

Estuco y pintura

4.3.4. PATIOS

ladrillo a la vista y Graniplast de color

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

Eléctricos de medio formato

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

Eléctrico 2/4 hornillas

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

Aglomerado melamínico MDP

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Granito y/o Cuarzitone

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

Sistema central de agua caliente (Calderas)

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

En fibra de vidrio o plástico termoformado

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

Aglomerado melamínico MDP RH

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Cerámica

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Cabina de ducha cerámica. Estuco y pintura.

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

Vidrio templado 4 mm.

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

Vidrio de sobrepomar.

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 exonerará al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

  
Firma representante legal o persona natural



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	NO. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	11001-1-21-4777	2
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	FECHA DE RADICACIÓN	
Acto Administrativo No. 11001-1-22-3027	13-dic.-2021	
FECHA DE EJECUTORIA 28 SEP 2022	CATEGORÍA IV	
FECHA DE EXPEDICIÓN 5 SEP 2022		

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Contribución Urbana	0002232004544	28-03-22	11.71838	\$201.893.100

### OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la modifique, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación acústica, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de destrucción urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 6 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP) (Resolución 830 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se someten al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferir a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2040 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como elemento la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2016 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (REITE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 96007 de 2013, 80705 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40250 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifiquen, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40808 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.