

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2005 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

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

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>GRUPO 4 A SANTA BÁRBARA ALTA SAS</b>		2. Identificación Número de radicación de inmuebles <b>901117493</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>CARLOS ANDRÉS PRIETO OLARTE</b>		4. Identificación del representante legal <b>CÉDULA DE CIUDADANÍA</b>	
6. Dirección <b>CALLE 109 N° 18 C 17 OFICINA 603 BOGOTÁ CUNDINAMARCA</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>no</b>	
		8. Teléfono <b>604927757</b>	

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>BIOPHI 93</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ÚNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>25 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>		<b>más</b>	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>KR 10 N° 93-30 BOGOTÁ CUNDINAMARCA</b>		13. Localidad - UPZ <b>Chapinero - UPZ 88 EL REFUGIO</b>	
14. Estrato <b>6</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>47</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>NO APLICA</b>		17. Licencia de construcción <b>11001-4-22-0670</b>	
Fecha de ejecutoria <b>NO APLICA</b>		Fecha de ejecutoria <b>27-may-2022</b>	
Curaduría <b>NO APLICA</b>		Curaduría <b>4</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>801,80</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>3.280,31</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>3.280,31</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>N/A%</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0095TXDM</b>		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-1195342</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>93% \$ 14.241.760.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-jul-2024</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número <b>SI</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número <b>NO</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ITAU FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, PUDIENDO UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL DE ITAÚ FIDUCIARIA</b>	
Escritura o Contrato número <b>2714</b>		Fecha <b>11-ago-2021</b>	
Notaría <b>11</b>			
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ITAU FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, PUDIENDO UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL DE ITAÚ FIDUCIARIA</b>	
Contrato <b>110482</b>		Fecha <b>26-oct-2022</b>	
Vigencia <b>SI</b>		Prórroga <b>SI</b>	

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

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

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

**CARLOS ANDRÉS PRIETO OLARTE**Nombre y firma del solicitante  
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°**  
**400020240059****FECHA**  
**01 ABR 2024**

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:

**22 ABR 2024**  
*Laura Lopez*

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

Observaciones: **El proyecto está sometido a régimen de propiedad horizontal, el trámite se encuentra en curso con modificación de licencia de construcción y terminación de proyecto.**

**IMPORTANTE:**

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).



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

1

ENAJENADOR: <u>Grupo 4A Santa Barbara Alta SAS</u>					
Nombre del Proyecto: <u>BOPAE 93</u>					
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)					
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS					
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES	
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.				
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓			
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓			
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓			
	El enajenador es unico 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.		✓		
Coadyuvar 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.	✓			
	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Area del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✗			
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓			
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✗		Adjuntar Certificado	
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecen en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		✓		
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		✓		
	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.			✓	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección	✓			
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓			
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓			
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓			

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

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

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

Adjuntar certificado de la fiduciaria donde indiquen que no hay adherentes al proyecto.  
- Validar E.F. Pastos, donde esta el pasivo a inversionistas.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Jaura Valentina Lopez Villamil C.C: \_\_\_\_\_  
Fecha de verificación: 01-04-2024 Firma del profesional: Jaura Moque

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

Nombre: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_  
C.C: \_\_\_\_\_

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

2



CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307221190609565

Nro Matrícula: 50C-1195342

Pagina 1 TURNO: 2024-167317

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:42:03 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C. FECHA APERTURA: 30-12-1988 RADICACIÓN: 1988-157816 CON: SIN INFORMACION DE: 05-12-1988 CODIGO CATASTRAL: AAA0095TXDMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN INMUEBLE SITUADO DENTRO DEL PERIMETRO URBANO DE BOGOTA D.E. BARRIO DEL CHICO, INMUEBLE MARCADO EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL N.93-30 DE LA CARRERA 10. CONSISTENTE EN UN LOTE DE TERRENO CON CABIDA DE 1.253.43 V.C. JUNTO CON LA CASA, CUYOS LINDEROS SON: NORTE: EN 40.07 METROS CON EL LOTE 6 DE LA MANZANA 13 DE LA URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA. ORIENTE: EN 20 METROS CON EL LOTE 16 DE LA MISMA MANZANA SUR: EN 40.11 METROS CON EL LOTE N.4 DE LA MISMA MANZANA Y OCCIDENTE: EN 20 METROS CON LA CARRERA 10.

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: SIN INFORMACION 2) KR 10 93 30 (DIRECCION CATASTRAL) 1) CARRERA 10 93-30

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-02-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 120 del 17-01-1968 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CHEHEBAR SHATO ABRAHAM

A: DAZA DE SOLER ANA LUCIA

CC# 20228413 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-12-1988 Radicación: 157816

Doc: ESCRITURA 2495 del 24-11-1988 NOTARIA 24 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,600,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

Certificado generado con el Pin No: 240307221190609565

Nro Matrícula: 50C-1195342

Pagina 2 TURNO: 2024-167317

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:42:03 AM

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

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

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

DE: DAZA SOLER ANA LUCIA

A: DAZSOL LTDA

NIT# 8600587941 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-02-2015 Radicación: 2015-14177

Doc: ESCRITURA 1701 del 23-12-2014 NOTARIA CUARENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL: 0111 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL

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

DE: DAZSOL LTDA

NIT# 8600587941

A: SOLER DAZA CONSUELO EDITH DEL ROSARIO

CC# 41503693 X

A: SOLER DAZA LUZ ESPERANZA

CC# 41784877 X

A: SOLER DAZA RAFAEL

X CC.19.298.330

A: SOLER DAZA VILMA SUSANA DEL SOCORRO

CC# 35312007 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-05-2021 Radicación: 2021-41429

Doc: ESCRITURA 1070 del 30-04-2021 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: SOLER DAZA CONSUELO EDITH DEL ROSARIO

CC# 41503693

A: SOLER DAZA LUZ ESPERANZA

CC# 41784877 X 8.33%

A: SOLER DAZA RAFAEL ANTONIO

X 8.33%

A: SOLER DAZA VILMA SUSANA DEL SOCORRO

CC# 35312007 X 8.33%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-09-2021 Radicación: 2021-81885

Doc: ESCRITURA 2714 del 11-08-2021 NOTARIA ONCE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$7,500,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL PARA INCREMENTAR PATRIMONIO AUTONOMO.

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

DE: RAFAEL ANTONIO SOLER DAZA CC 19298330

DE: SOLER DAZA LUZ ESPERANZA

CC# 41784877

DE: SOLER DAZA VILMA SUSANA DEL SOCORRO

CC# 35312007

A: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CALLE 93

NIT.8300539636.

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

4

Certificado generado con el Pin No: 240307221190609565

Nro Matrícula: 50C-1195342

Pagina 3 TURNO: 2024-167317

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:42:03 AM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007  
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350  
DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.  
Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-10717 Fecha: 19-06-2015  
PERSONA EXCLUIDA Y OTRA INCLUIDA SI VALEN. ART. 59 LEY 1579/12.C2015-10717.AUXDEL85.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-167317

FECHA: 07-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:22  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711F7E83

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: GRUPO 4A SANTA BARBARA ALTA S A S  
Nit: 901.117.493-1 Administración : Direccion  
Seccional De Impuestos De Bogota  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02872430  
Fecha de matrícula: 25 de septiembre de 2017  
Último año renovado: 2023  
Fecha de renovación: 9 de junio de 2023  
Grupo NIIF: Grupo III.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 109 18 C 17 Oficina 603  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: asistente@grupo4a.com.co  
Teléfono comercial 1: 6019277579  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 109 18 C 17 Oficina 603  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: asistente@grupo4a.com.co  
Teléfono para notificación 1: 6019277579  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:22  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711F7E83**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CONSTITUCIÓN**

Por Documento Privado del 20 de septiembre de 2017 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de septiembre de 2017, con el No. 02261938 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada GRUPO 4A SANTA BARBARA ALTA S A S.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 20 de septiembre de 2032.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones civiles, comerciales e industriales lícitas que permita la ley con el fin de desarrollar la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado 4 a santa bárbara alta.

**CAPITAL**

**\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$10.000.000,00  
No. de acciones : 100,00  
Valor nominal : \$100.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$10.000.000,00  
No. de acciones : 100,00  
Valor nominal : \$100.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$10.000.000,00

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:22  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711F7E83

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

No. de acciones : 100,00  
Valor nominal : \$100.000,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La sociedad y la administración de la sociedad, la eje gerente general, accionista o no quién tendrá un suplente, elegidos por la Asamblea General de Accionistas para un período de dos años y ejercerán dichos cargos hasta cuando se elija su respectivo sucesor, pudiendo ser reelegidos indefinidamente sin perjuicio de que la misma pueda removerlos libremente en cualquier tiempo. En ausencia temporal, accidental o permanente, el gerente general será reemplazo por el gerente general suplente.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

La sociedad será administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, que es el Gerente General, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el Gerente General podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El representante legal (Gerente General) se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales. Funciones del Gerente General: son atribuciones del Gerente General: A) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente; B) Ejecutar y hacer ejecutar las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas; C) Realizar y ejecutar los actos y contratos que tienda a realizar los fines de la sociedad; D) Nombrar y remover libremente a los empleados de la sociedad si los hubiere; E) Presentar a la Asamblea General de

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:22

Recibo No. AA24583711

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711F7E83

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Accionistas en tiempo, oportuno, los estados financieros de propósito general individuales, con sus notas, cortados a fin del respectivo ejercicio junto con los documentos que señale la ley y el informe de gestión. F) Rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se retire de su cargo y cuando se las exija la Asamblea General de Accionistas. Para tal efecto, se presentarán los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un informe de gestión; G) Cumplir los demás deberes que le señalen los reglamentos de la sociedad y los que le corresponden por ley por el cargo que ejerce y particularmente velar porque a través de la sociedad o en la actividad de la sociedad, no fluyan o pasen dineros de origen ilícito; H) Delegar determinadas funciones propias de su cargo dentro de los límites señalados en los estatutos.

**NOMBRAMIENTOS**

**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 001 del 31 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de octubre de 2022 con el No. 02893759 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente General	Carlos Andres Prieto Olarte	C.C. No. 80062112

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente Gerente General	Del Angelica Maria Duque Sabogal	C.C. No. 52819758

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
-----------	-------------

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:22  
 Recibo No. AA24583711  
 Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711F7E83**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Acta No. 001 del 31 de marzo de 02893758 del 27 de octubre de  
 2022 de la Asamblea de Accionistas 2022 del Libro IX

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 7111

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 7111

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:22  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711F7E83

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 25 de septiembre de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 9 de junio de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:22  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711F7E83

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

  
CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**IDENTIFICACION PERSONAL**  
**CEDULA DE CIUDADANIA**

NUMERO **80.062.112**

**PRIETO OLARTE**

APELLIDOS **PRIETO OLARTE**

NOMBRES **CARLOS ANDRES**

FIRMA *[Signature]*




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **06-MAR-1979**

**BOGOTA D.C**  
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.78**      **O-**      **M**

ESTATURA      G.S. RH      SEXO

**07-ABR-1997 BOGOTA D.C**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *[Signature]*

REGISTRADOR NACIONAL  
 CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1500150-00245106-M-0080062112-20100717      0022823643A 3      34126528

ESTADO CIVIL

Certificado Generado con el Pin No: 1316909524284469

Generado el 01 de abril de 2024 a las 09:23:44

13

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

**EL SECRETARIO GENERAL**

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

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: ITAÚ FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, pudiendo utilizar el nombre comercial de Itaú Fiduciaria**

**NIT: 800141021-1**

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

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA)., bajo la denominación FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. FIDUCREDITO

Escritura Pública No 5082 del 25 de septiembre de 2000 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por HELM TRUST S.A.

Escritura Pública No 01682 del 20 de agosto de 2009 de la Notaría 32 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social de HELM TRUST S.A. por la de HELM FIDUCIARIA S.A., pudiendo utilizar el nombre comercial HELM FIDUCIARIA.

Escritura Pública No 1199 del 16 de mayo de 2017 de la Notaría 25 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social de HELM FIDUCIARIA S.A., por la de ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA pudiendo utilizar el nombre comercial de ITAÚ ASSET MANAGEMENT o ITAÚ FIDUCIARIA

Escritura Pública No 0615 del 15 de mayo de 2023 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social de ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA pudiendo utilizar el nombre comercial de ITAÚ ASSET MANAGEMENT o ITAÚ FIDUCIARIA por ITAÚ FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, pudiendo utilizar el nombre comercial de Itaú Fiduciaria

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 3612 del 04 de octubre de 1991

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** La sociedad tendrá un Gerente General que será el representante legal de la misma y como tal, el ejecutor y gestor de los negocios y asuntos sociales. Estará directamente subordinado y deberá oír y acatar el concepto de la Junta Directiva, cuando de conformidad con la Ley y con estos estatutos sea necesario y en tal caso obrar de acuerdo con ella. El periodo del Gerente General será de una (1) año, pudiendo ser reelegido indefinidamente. SUPLENTE. El Gerente General tendrá los suplentes que designe la Junta directiva y que lo reemplazarán en sus faltas absolutas o temporales. FUNCIONES: Corresponde al Gerente General: a) Representar legalmente a la Sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo jurisdiccional. b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las Leyes y en estos estatutos. c) Nombrar aquellos empleados que no sean designados por la Asamblea General o la Junta Directiva. d) Dirigir la correspondencia y negocios de la Sociedad. e) Otorgar los poderes necesarios para que otra u otras personas, representen en forma transitoria a la Sociedad en asuntos de carácter judicial, administrativo, comercial o

Certificado Generado con el Pin No: 1316909524284469

Generado el 01 de abril de 2024 a las 09:23:44

14

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

fiscal. f) Cumplir y hacer cumplir los estatutos sociales y las determinaciones de la Asamblea General y la Junta Directiva. g) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva de la Sociedad. h) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales. i) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de los patrimonios fideicomitidos, pudiendo obrar libremente en cuanto que tales medidas o negocios no excedan los límites fijados por el consejo de administración si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. j) Renunciar a la gestión de la Sociedad de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva y del Superintendente Bancario. k) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar los mismos en los casos a que haya lugar. l) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos, contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. m) Pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la Sociedad o cuando debe esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. n) Dar cumplimiento a la finalidad o finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. ñ) Convocar a sesiones a los consejos de administración de los Fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. o) Ejercer todas aquellas funciones que le sean asignadas por la Asamblea general o la Junta Directiva. **PARAGRAFO PRIMERO: REPRESENTANTES LEGALES EXCLUSIVOS PARA EFECTOS JUDICIALES:** La Junta Directiva podrá nombrar representantes legales para efectos judiciales exclusivamente, quienes estarán facultados para actuar en nombre y representación de LA FIDUCIARIA en los procesos de naturaleza civil, comercial, penal, laboral, constitucional y administrativo, en los cuales LA FIDUCIARIA participe como demandante, demandado o en cualquier otra calidad. Los Representantes Legales para efectos judiciales tendrán las siguientes facultades: 1. Actuar directamente o a través de apoderado en procesos de cualquier índole en que LA FIDUCIARIA figure como demandante o demandado, notificarse de demandas, de sus reformas, traslados, presentar dentro de cualquier proceso demandas de reconvención y contra demandas, intervenir en incidentes, diligencias, querellas, proponer excepciones y nulidades, interponer recursos, solicitar la práctica de pruebas, absolver interrogatorios de parte y recibir cualquier citación a nombre de LA FIDUCIARIA, y en general, para tomar las decisiones y realizar todas las gestiones en tales procesos en nombre de LA FIDUCIARIA. 2. Constituir apoderados extrajudiciales o judiciales, con facultades para adelantar el cobro o los procesos ejecutivos que sean necesarios para obtener el pago de las obligaciones a favor de LA FIDUCIARIA. En desarrollo de esta facultad podrá otorgar poderes especiales a abogados titulados o compañías cobradoras con el fin de que estos adelanten, todas las actuaciones y los procesos administrativos, policivos, judiciales, extrajudiciales de cobro, ante cualquier autoridad que sea competente, dirigidos a obtener el recaudo de cualquier crédito o suma que por cualquier concepto se le esté debiendo a LA FIDUCIARIA, pudiendo en consecuencia dar los poderes o autorizaciones que se requieran para obtener el reconocimiento de los créditos y adelantar los respectivos procesos de ejecución, concordatarios, procesos concursales de cualquier naturaleza y en cualquier etapa o modalidad, (por ejemplo procesos de liquidación obligatoria, reorganización empresarial etc.). 3. Para que en calidad de Representante legal para Efectos Judiciales actúe directamente en las audiencias de conciliación judiciales o extrajudiciales, concilie y/o suscriba transacciones, absuelva interrogatorios de parte y reciba cualquier citación a nombre de la fiduciaria. 4. Otorgar en nombre de LA FIDUCIARIA, poderes especiales a abogados titulados con el objeto de que éstos demanden, se notifiquen, contesten y reconvenzan las demandas o procesos que se adelante contra LA FIDUCIARIA bien sea policivos, judiciales o extrajudiciales (Escritura Pública No. 1576 del 10 de julio del 2015, Notaría 23 del Círculo de Bogotá D.C.)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Guillermo Mario Acuña Montes Fecha de inicio del cargo: 03/11/2022	CC - 92260240	Gerente General
María Fernanda Morales Carrillo Fecha de inicio del cargo: 18/02/2016	CC - 39780034	Suplente del Gerente General



Certificado Generado con el Pin No: 1316909524284469

Generado el 01 de abril de 2024 a las 09:23:44

15

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Oscar Lara Ortíz Fecha de inicio del cargo: 02/11/2023	CC - 79399806	Suplente del Gerente General
Ana María Martínez Fonseca Fecha de inicio del cargo: 08/02/2023	CC - 1020716977	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales

*NATALIA GUERRERO RAMÍREZ*

**NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ  
SECRETARIA GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: ITAU FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, PUDIENDO UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL DE ITAÚ FIDUCIARIA.  
Nit: 800.141.021-1  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 00473832  
Fecha de matrícula: 9 de octubre de 1991  
Último año renovado: 2024  
Fecha de renovación: 27 de febrero de 2024  
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cr 7 No. 99 53 P 6  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [notificacionesjudiciales.asset@itau.co](mailto:notificacionesjudiciales.asset@itau.co)  
Teléfono comercial 1: 5818181  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 7 No. 99 53 P 6  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: [notificacionesjudiciales.asset@itau.co](mailto:notificacionesjudiciales.asset@itau.co)  
Teléfono para notificación 1: 5818181  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por medio de la E.P No. 5082 del 25 de septiembre de 2000 de la Notaría 18 de Bogotá D.C., inscrita el 25 de septiembre de 2000 bajo el No. 746197 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. Por el de: HELM TRUST S.A.

Por Escritura Pública No. 5284 de Notaría 18 de Bogotá D.C. Del 14 de noviembre de 2001, inscrita el 16 de noviembre de 2001 bajo el No. 802486 del libro IX, la sociedad de la referencia, modifíco su nombre de: HELM TRUST S.A., por el de: HELM TRUST S.A., pudiendo usar la sigla HT S.A.

Por Escritura Pública No. 1682 de la Notaría 32 de Bogotá D.C. Del 20 de agosto de 2009, inscrita el 21 de agosto de 2009 bajo el número 1321189 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: HELM TRUST S A pudiendo utilizar la sigla HT S A por el de: HELM FIDUCIARIA S A pudiendo utilizar el nombre comercial HELM FIDUCIARIA

Por Escritura Pública No. 1199 de la Notaría 25 de Bogotá D.C. Del 16 de mayo de 2017, inscrita el 18 de mayo de 2017 bajo el número 02225448 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: HELM FIDUCIARIA S A pudiendo utilizar el nombre comercial HELM FIDUCIARIA, por el de: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S A. Sociedad fiduciaria, pudiendo utilizar el nombre comercial de ITAU ASSET MANAGEMENT o ITAU FIDUCIARIA.

Por Escritura Pública No. 0615 del 15 de mayo de 2023 de la Notaría 23 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de Mayo de 2023 con el No. 02978878 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S A.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21

Recibo No. AA24583711

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

SOCIEDAD FIDUCIARIA, PUDIENDO UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL DE ITAU ASSET MANAGEMENT O ITAU FIDUCIARIA a ITAU FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, PUDIENDO UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL DE ITAU FIDUCIARIA.

**ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE**

Mediante Oficio No. 0010-23 del 11 de enero de 2023, el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 16 de Febrero de 2023 con el No. 00203297 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal No. 11001310302720220031500 de CAUDALES DE COLOMBIA SAS ESP NIT. 830.094.833-2, contra ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA SA SOCIEDAD FIDUCIARIA - ITAU FIDUCIARIA SA antes HEL TRUST SA NIT. 800.141.021-1.

Mediante Oficio No. 645 del 01 de diciembre de 2023, el Juzgado 06 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 12 de Diciembre de 2023 con el No. 00213388 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso declarativa cumplimiento de contrato No. 11001-31-03-006-2022-00424-00 de SOCIEDAD COLOMBIANA DE OFTALMOLOGÍA NIT. 860.020.087-6, contra ALDEA PROYECTOS S.A.S. NIT 830.097.6204 e ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. (Antes HELM FIDUCIARIA S.A.) NIT. 800.141.021-1.

Por Resolución No. 3.612 del 4 de octubre de 1.991 de la Superintendencia Bancaria, inscrita el 31 de mayo de 1.994, bajo el No. 449821 del libro IX, por la cual se autoriza a la sociedad de la referencia para desarrollar las actividades comprendidas dentro de su objeto social en todo el territorio de la republica.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 9 de octubre de 2091.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad ITAU FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, tendrá por objeto exclusivo la realización de negocios fiduciarios que le sean encomendados y en general realizar o ejecutar todas las operaciones legalmente permitidas a las sociedades fiduciarias, con sujeción a los requisitos, restricciones y limitaciones impuestas por las Leyes de la República de Colombia, especialmente las consignadas en el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, y la Ley 45 de 1923 y en la Ley 45 de 1990 y demás normas que la adicionen o reformen.

**CAPITAL**

**\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$30.500.000.000,00  
No. de acciones : 30.500.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$30.153.234.000,00  
No. de acciones : 30.153.234,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$30.153.234.000,00  
No. de acciones : 30.153.234,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**NOMBRAMIENTOS**

**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

**JUNTA DIRECTIVA**

Por Acta No. 66 del 29 de marzo de 2023, de Asamblea de Accionistas,

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21

Recibo No. AA24583711

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2FOC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de enero de 2024 con el No. 03054111 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	SIN ACEPTACION	*****
Segundo Renglon	Magda Liliana Suarez Mendoza	C.C. No. 46661701
Tercer Renglon	SIN IDENTIFICACION	*****
Cuarto Renglon	Dolly Constanza Maria Murcia Borja	C.C. No. 51897778
Quinto Renglon	SIN POSESION	*****

**SUPLENTE**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Walter Hurtado Jacome	C.C. No. 79637090
Segundo Renglon	Felix Eduardo Buendia Anjel	C.C. No. 80418248
Tercer Renglon	Gloria Viviana Ortiz Bernal	C.C. No. 52455702
Cuarto Renglon	Claudia Mercedes Cifuentes Rodriguez	C.C. No. 39763901
Quinto Renglon	Camila Victoria Vasquez Villegas	C.C. No. 52270669

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 63 del 17 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de julio de 2021 con el No. 02721265 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	PWC CONTADORES AUDITORES SAS	Y N.I.T. No. 900943048 4

Por Documento Privado del 1 de julio de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de julio de 2021 con el No. 02721266 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Natalia Andrea Valderrama Tapiero	C.C. No. 53166751 T.P. No. 151456-t

Por Documento Privado del 6 de febrero de 2023, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de febrero de 2023 con el No. 02930821 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Andres Leonardo Figueroa Gutierrez	C.C. No. 1030560904 T.P. No. 202652-t

PODERES

Por Escritura Pública No. 1853 de la Notaría 23 de Bogotá D.C., del 4 de agosto de 2014, inscrita el 6 de noviembre de 2014 bajo el No. 00029343 del libro V, compareció Ángela Isabel Rivera Correa identificada con cédula de ciudadanía No. 39.791.361 en su calidad de suplente del presidente, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general a Dayra Ivonne Pomar Lozada identificada con cédula ciudadanía No. 52.155.836, para que en su calidad de directora de administración de fideicomisos, actué con las siguientes facultades respecto de todos los negocios administrados por HELM FIDUCIARIA S.A: 1. Representar a la sociedad fiduciaria en calidad de representante legal de los tenedores de bonos de las diferentes emisiones, en las asambleas de tenedores de bonos, que se requieran llevar a cabo. 2. Suscribir documentos relacionados con la coadyuvancia para adelantar el trámite de radicación de documentos

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21**  
 Recibo No. AA24583711  
 Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

para el otorgamiento de licencias de construcción, la obtención del permiso para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, el suministro de servicios públicos, ante la autoridad competente con la legislación vigente, correspondientes a los fideicomisos que administran bienes. 3. Suscribir los documentos requeridos para los trámites que se requieran ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC o ante la entidad correspondiente, relacionados con actualización del avalúo catastral, avalúos, solicitud de certificados, entre otros, correspondientes a los fideicomisos que administran bienes inmuebles. 4. Suscribir escrituras públicas de restitución de inmuebles de conformidad con las condiciones establecidas en los contratos de fiducia que administran bienes inmuebles. 5. Suscribir escrituras públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias resultantes de los proyectos inmobiliarios conforme a los respectivos contratos de fiducia que administran bienes inmuebles. 6. Suscribir formatos de apertura de cuentas bancarias, contratos de cuentas bancarias que se requieran para el funcionamiento de los fideicomisos administradores. 7, suscribir formularios para la solicitud de trámites ante el ministerio de transporte relacionados con matrícula, traspaso, cancelación de matrícula, inscripción de prenda, entre otros trámites sobre vehículos de cuya propiedad esté a nombre de los patrimonios autónomos administrados por la fiduciaria, de conformidad con las facultades y condiciones establecidas en el respectivo contrato de fiducia mercantil. 8. Suscribir poderes para presentar la solicitud de reclamación por siniestros ocurridos sobre bienes cuya propiedad esté a nombre de los patrimonio autónomos administrados por la fiduciaria ante la compañía de seguros respectiva, de conformidad con las facultades y condiciones establecidas en el respectivo contrato de fiducia mercantil. 9. Suscribir el documento correspondiente para el registro de los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios, administrados por la fiduciaria como proveedores, para el pago de facturas a favor del respectivo patrimonio autónomo o encargo fiduciario. 10. Suscripción de comunicaciones relacionadas con políticas de pago de facturas a favor de los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios, administrados por la fiduciaria, conforme a las instrucciones que al respecto imparta el fideicomitente, de conformidad con las condiciones establecidas en el respectivo contrato.- 11. Suscripción de actas de terminación y liquidación de contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios. 12. Suscripción de certificaciones de información relacionadas con los contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios. 13. Suscribir

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

los contratos de forward para la compraventa de divisas y los contratos de forward para la compraventa de títulos dentro del giro ordinario de los negocios (sic) S.A. Sociedad fiduciaria o de cualquiera de los (sic) de administración, titularización, custodia, portafolios de inversión y fondos gestionados por ella, a saber, fondos de inversión colectiva administrados por la fiduciaria. 14. Suscribir los formularios de declaración de cambio o documento equivalente que señale la autoridad cambiaria competente de acuerdo con el giro ordinario de los negocios fiduciarios administrados por la fiduciaria. 15. Suscribir la totalidad de documentos correspondientes para la solicitud de Registro Único Tributario (RUT) ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, relacionados con la administración de negocios fiduciarios y fondos de capital privado, administrados por la sociedad fiduciaria y en general, realizar todos los trámites relacionados con el RUT de dichos negocios y/o fondos, incluyendo presentar peticiones y aclaración sobre estos trámites y firmar los RUT. 16. Suscribir contratos de encargo fiduciario individual de inversión y contratos de cesión de beneficio de área, relacionados con los proyectos de construcción administrados a través de un esquema fiduciario. Segundo: este poder permanecerá vigente mientras la doctora Dayra Ivonne Pomar Lozada, sea directora de administración de fideicomisos, a menos que expresamente sea revocado.

Por Escritura Pública No. 2347 del 23 de diciembre de 2019, otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 16 de Febrero de 2022, con el No. 00046791 del libro V, la persona jurídica confirió poder general a los señores Juan Sebastian Carrillo Angarita identificado con la cédula de ciudadanía número 80.134.567 de Bogotá, Maria Lucia Noguera Baldion identificada con la cédula de ciudadanía número 46.374.830 de Sogamoso y Johana Milena Giraldo Perez identificada con la Cédula de ciudadanía número 1.013.613.648 de Bogotá, para que en su calidad de funcionarios, en representación de ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA, lleven a cabo los siguientes actos: 1. Actuar ante la Corte Suprema de Justicia, los Tribunales Superiores y los Jueces de la República en el orden laboral así como la autoridad administrativa de trabajo en todos los niveles. 2 Representar la Sociedad en todas las actuaciones ante esas autoridades judiciales y administrativas en que tengan que intervenir, bien sea en calidad de actor o demandante, o de opositor o demandado. 3. Instaurar toda clase de acciones, peticiones o solicitudes y demás actuaciones de índole laboral que en

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21

Recibo No. AA24583711

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

alguna forma esté relacionados o conectados con el derecho laboral y dentro de las mismas actuaciones podrá interponer todo género de recursos, responder memoriales, alegatos, contestar, recibir, desistir, transigir, novar, comprometer, conferir poderes especiales con facultades de reasumirlos y en general, ejercer todos los actos que la ley atribuya a los apoderados judiciales generales. 4. Recibir notificaciones y darse por notificado, descorrer traslados, conciliar demandas, representar al Banco en las audiencias de conciliación, responder interrogatorios de parte, aun cuando las demandas hayan sido presentadas en cabeza del presidente encargado o quien haga sus veces. Este poder permanecerá vigente hasta que los empleados finalicen sus funciones en ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA., o en caso de ser expresamente revocado mediante escritura pública.

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
6128	23-IX-1.991	18 BOGOTA	9-X-1.991 - 342.133
2.684	19-V- 1.992	18 BOGOTA	28-V-1.992 - 366.716
1.569	15- III-1993	18 STAFE BTA	17- III-1993 NO.399.494
1.601	30- III-1994	18 STAFE BTA	4- IV-1994 NO.442.576
1.728	20- IV- 1995	18 STAFE BTA	4- V- 1995 NO.490.881
2.015	30-IV - 1996	18 STAFE BTA	15- V- 1996 NO.537.912
1.829	18-IV-- 1997	18 STAFE BTA	06-IV- 1997 NO.583.719

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0002676 del 29 de mayo de 1997 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00588852 del 13 de junio de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0002031 del 16 de abril de 1998 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00631908 del 30 de abril de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0005996 del 27 de noviembre de 1998 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00658482 del 27 de noviembre de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0001718 del 13 de mayo de 1999 de la Notaría 18 de Bogotá	00681482 del 25 de mayo de 1999 del Libro IX

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21

Recibo No. AA24583711

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

D.C.

E. P. No. 0003755 del 16 de septiembre de 1999 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00698210 del 29 de septiembre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002874 del 13 de junio de 2000 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00733420 del 16 de junio de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0005082 del 25 de septiembre de 2000 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00746197 del 25 de septiembre de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0001237 del 29 de marzo de 2001 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00771367 del 3 de abril de 2001 del Libro IX
Cert. Cap. del 10 de abril de 2001 de la Revisor Fiscal	00773159 del 18 de abril de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0002531 del 15 de junio de 2001 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00782526 del 20 de junio de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0005284 del 14 de noviembre de 2001 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00802486 del 16 de noviembre de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0004905 del 2 de octubre de 2003 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00901749 del 10 de octubre de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0001174 del 24 de marzo de 2004 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00927665 del 1 de abril de 2004 del Libro IX
E. P. No. 0005345 del 4 de octubre de 2004 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00957193 del 12 de octubre de 2004 del Libro IX
Cert. Cap. No. 0000SIN del 14 de febrero de 2005 de la Revisor Fiscal	00981287 del 14 de marzo de 2005 del Libro IX
Cert. Cap. No. 0000SIN del 16 de marzo de 2005 de la Revisor Fiscal	01008827 del 31 de agosto de 2005 del Libro IX
E. P. No. 1682 del 20 de agosto de 2009 de la Notaría 32 de Bogotá D.C.	01321189 del 21 de agosto de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2315 del 25 de marzo de 2010 de la Notaría 71 de Bogotá D.C.	01371672 del 28 de marzo de 2010 del Libro IX
E. P. No. 3313 del 14 de mayo de	01385059 del 20 de mayo de

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

2010 de la Notaría 71 de Bogotá D.C.	2010 del Libro IX
E. P. No. 00641 del 31 de marzo de 2011 de la Notaría 8 de Bogotá D.C.	01469865 del 12 de abril de 2011 del Libro IX
E. P. No. 1034 del 24 de mayo de 2011 de la Notaría 8 de Bogotá D.C.	01492290 del 30 de junio de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3920 del 4 de abril de 2013 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	01720870 del 10 de abril de 2013 del Libro IX
E. P. No. 4444 del 22 de abril de 2014 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	01832906 del 8 de mayo de 2014 del Libro IX
E. P. No. 1576 del 10 de julio de 2015 de la Notaría 23 de Bogotá D.C.	02020117 del 17 de septiembre de 2015 del Libro IX
E. P. No. 1199 del 16 de mayo de 2017 de la Notaría 25 de Bogotá D.C.	02225448 del 18 de mayo de 2017 del Libro IX
E. P. No. 1946 del 13 de julio de 2018 de la Notaría 25 de Bogotá D.C.	02363401 del 3 de agosto de 2018 del Libro IX
E. P. No. 0615 del 15 de mayo de 2023 de la Notaría 23 de Bogotá D.C.	02978878 del 19 de mayo de 2023 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 26 de julio de 1996 , inscrito el 23 de septiembre de 1996 bajo el número 00555910 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- HELM BANK S A PUDIENDO UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL DE HELM BANK O SIMPLEMENTE HELM

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado del 19 de abril de 2016 de Representante Legal, inscrito el 18 de mayo de 2016 bajo el número 02104974 del libro IX,

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21  
 Recibo No. AA24583711  
 Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2FOC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

comunicó la sociedad matriz:

- ITAU UNIBANCO HOLDING S.A.

Domicilio: (Fuera Del País)

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial :  
 2016-04-01

Por Documento Privado del Representante Legal del 01 de octubre de 2008, inscrito el 01 de octubre de 2008 bajo el Registro No 1246295 del libro IX, comunico: George William Wilde Field ejerce situación de control sobre la sociedad de la referencia, a través del Banco de Crédito, COMERCIAL CAMACHO GOMEZ SA, INVERSIONES CARRON SA, INVERSIONES TIMON SA y HELM CORPORACION.

Mediante Documento Privado del Representante Legal Sin Núm., del 12 de septiembre de 2013, inscrito el 13 de septiembre de 2013, bajo el No. 01765033 del libro IX, se informa que la sociedad CORPBANCA matriz ejerce situación de grupo empresarial de manera indirecta a través de BANCO CORPBANCA COLOMBIA SA sobre la sociedad HELM BANK SA quien a su vez es controlante directa de las sociedades HELM COMISIONISTA DE BOLSA SA, HELM CORREDORES DE SEGUROS SA, HELM BANK PANAMA, HELM CASA DE VALORES, HELM BANK CAYMAN y de la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado Sin Núm. del Representante Legal, del 18 de enero de 2016, inscrito el 28 de enero de 2016, bajo el No. 02056561 del libro IX, se modifica la situación de control y grupo empresarial del 12 de septiembre de 2013, inscrito el 13 de septiembre de 2013, bajo el No. 01765033 del libro IX, en el sentido de indicar que la sociedad extranjera CORPBANCA (controlante) configura grupo empresarial de manera directa con las sociedades HELM CORREDOR DE SEGUROS S.A y BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., y a través de esta ultima de manera indirecta con las sociedades CORPBANCA INVESTMENT TRUST COLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA, HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A., HELM BANK PANAMÁ, HELM CASA DE VALORES (PANAMÁ) S.A. Y la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado Sin Núm. del Representante Legal, del 19 de abril de 2016, inscrito el 18 de mayo de 2016, bajo el no. 02104974

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21

Recibo No. AA24583711

Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

del libro IX, se modifica la situación de control y grupo empresarial del 12 de septiembre de 2013, inscrito el 13 de septiembre de 2013, bajo el No. 01765033 del libro IX, adicionada el 18 de enero de 2016 e inscrita el 28 de enero de 2016, bajo el No. 02056561 del libro ix, en el sentido de indicar que la sociedad extranjera ITAU UNIBANCO HOLDING S.A. (matriz) ejerce situación de control sobre todas las sociedades que conforman el grupo empresarial desde el 1 de abril de 2016, controla de manera indirecta a ITAU BBA COLOMBIA SA CORPORACIÓN FINANCIERA a través de la sociedad ITAU UNIBANCO S.A., controla de manera indirecta a HELM CORREDOR DE SEGUROS S.A. Y al BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. A través de ITAU CORPBANCA anteriormente CORPBANCA, controla de manera indirecta a CORPBANCA INVESTMENT TRUST COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, a HELM COMISIONISTAS DE BOLSA S.A., a HELM FIDUCIARIA S.A., a HELM BANK PANAMA y a HELM CASA DE VALORES (PANAMA) a través de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.

**CERTIFICAS ESPECIALES**

Por contrato, inscrito el 13 de marzo de 2008 bajo el No. 01198604 del libro IX, fue nombrado: Representante Legal de los tenedores de bonos de la segunda emisión de bonos subordinados del Banco de Bogotá suscrito entre el Banco de Bogotá y FIDUCIARIA HELM TRUST.

Por Documento Privado, del 23 de noviembre de 2011 inscrito el 13 de diciembre de 2011 bajo el No. 01534660 del libro IX, fue nombrado como representante de los tenedores de bonos ordinarios segunda emisión del fideicomiso patrimonio autónomo panamericana, a HELM FIDUCIARIA S.A.

Por Documento Privado No. 17, del 30 de abril del 2012, inscrito el 22 de octubre de 2012 bajo el no. 01674616 del libro IX, fue nombrado como representante legal de los tenedores de bonos de una emisión realizada por \$400.000.000.000, a ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción,

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6630

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 46.374.598.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6630

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 18 de mayo de 2017. Fecha de envío

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de abril de 2024 Hora: 09:24:21  
Recibo No. AA24583711  
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24583711E2F0C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de información a Planeación : 21 de marzo de 2024. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

  
CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

Bogotá, D.C., 20 de marzo de 2023

Señores  
**SECRETARIA DEL HABITAT DE BOGOTÁ D.C.**  
Ciudad.

**Asunto:** Coadyuvancia otorgada por el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria Bioph 93.

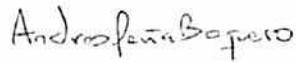
**Andres Eduardo Pena Baquero**, mayor de edad, vecino(a) de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 80.740.978, obrando en condición de apoderado general de la **sociedad Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C. e identificada con NIT. No. 800.141.021-1, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan (la "**Fiduciaria**"), sociedad que para los efectos de este documento actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **Fideicomiso de Administración Inmobiliaria Bioph 93** (el "**Patrimonio Autónomo**"), identificado con el NIT No. 830.053.963-6, coadyuvo a **GRUPO 4A SANTA BARBARA ALTA SAS**, sociedad comercial identificada con el NIT. No. 901.117.493-1, domiciliada en la ciudad de Bogotá, en especial a **CARLOS ANDRES PRIETO OLARTE**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.062.112 de Bogotá, en calidad de representante legal, para para dar trámite ante la Secretaria Del Habitat De Bogotá D.C. del permiso de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

- i. El Coadyuvado, queda facultado para suscribir el Formulario Único Nacional en mi nombre, reconocer con su firma que la radicación se encuentra incompleta, aportar y retirar documentos, disponer, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones, cumplir con los requerimientos, recibir y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, retirar los documentos cuando culmine el trámite, sustituir, desistir, renunciar a términos de ejecutoria y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la obtención del citado acto administrativo.

La responsabilidad relacionada con el trámite de modificación de licencia de construcción y licencia de propiedad horizontal, ante curaduría urbana, es exclusiva del Fideicomitente y por lo tanto este deberá mantener indemne a la Fiduciaria y al Patrimonio Autónomo por el otorgamiento de la presente coadyuvancia. El Fideicomitente deberá defender a la Fiduciaria y al Fideicomiso, a su costa por cualquier pleito, queja, demanda, investigación, actuación administrativa y cualquier conflicto, independientemente de su naturaleza incluyendo pero sin limitarse a los costos y gastos en que incurra con ocasión de la defensa suya o la de sus funcionarios, asumiendo todos los gastos, y el pago de cualquier tipo de sanción, indemnización o penalidad que sea impuesta a Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria, en su nombre o como vocera del Fideicomiso.

Esta coadyuvancia la otorga la Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo por instrucciones expresas del Fideicomitente, por esta razón la fiduciaria declara que no se hace responsable ni directa ni indirectamente por los hechos u omisiones realizadas por el autorizado designado durante el cumplimiento del presente documento que ha sido conferido. Esta coadyuvancia tiene vigencia hasta que la autoridad administrativa haya proferido decisión de fondo y la misma se encuentre en firme.

Atentamente,



**Andres Eduardo Pena Baquero,**  
C.C. No. 80.740.978,  
Apoderado General

**Itaú Fiduciaria Colombia S.A., Sociedad Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria Bioph 93 NIT 830.053.963-6.**

E: CPLP  
R: CRG / SYV

**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA  
DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO**

33

<b>PROYECTO</b>	<b>BIOPHI 93</b>
<b>1. PROMETIENTE VENDEDORA</b>	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S. NIT: 901.117.493-1
<b>2. FIDUCIARIA</b>	<b>ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FUENTE DE PAGO Y GIROS</b>
<b>3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA</b>	Apartamento No.: _____ Área construida: _____ Área privada: _____ Ubicación: _____ La negociación incluye el derecho a uso exclusivo del depósito _____. La negociación incluye el derecho a uso exclusivo del garaje _____ Los Linderos de apartamentos son: _____
<b>4.LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA</b>	Estado civil: _____ Identificación: _____ Representante legal: _____ C.C del representante legal: _____ NIT: _____ Dirección: _____ Teléfono: _____ E-Mail: _____
<b>5. PRECIO Y FORMA DE PAGO</b>	\$ _____

<b>Cuota</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha (dd/mm/aa)</b>	<b>Cuota</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha (dd/mm/aa)</b>
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

Las Partes declaran que, a la fecha de suscripción del presente contrato de promesa de compraventa, el Promitente Comprador a cancelado la suma de [incluir de acuerdo con los aportes de cada uno de los inversionistas] para el desarrollo del proyecto.

Así mismo, las Partes acuerdan que en el caso que el área de la unidad a transferir no sume de manera exacta los metros cuadrados que se han calculado tendrá el apartamento señalado en el numeral tercero anterior, se procederá de la siguiente manera: (i) si el área a entregar excede el área definida en más de un cinco por ciento (5%), el Promitente Comprador pagará el valor equivalente al porcentaje que exceda dicho cinco por ciento (5%) del área inicialmente definida en

el presente contrato de promesa de compraventa, a favor del Fideicomiso. El valor se calculará de la misma manera que su costo en el presupuesto y siguiendo lo indicado para el resto del Proyecto. Esta suma de dinero se cancelará en la misma fecha de firma de la escritura pública por la que se transfiera la propiedad del bien; o (ii) si el área a entregar es menor al área definida en un cinco por ciento (5%) o más, lo que esté por debajo de dicho porcentaje se deberá restituir de los pagos recibidos por el Fideicomiso, previa instrucción del Promitente vendedor, a favor del Prometente Comprador o descontar de las últimas cuotas a pagar.

6.-Hará uso de crédito hipotecario si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

BANCO: \_\_\_\_\_

FECHA PARA ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN AL BANCO PARA ESTUDIO DE CRÉDITOS

7.- **Clausula penal Pecuniaria:** En caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una de las partes, pactadas en el presente Contrato de Promesa de Compraventa, la parte incumplida pagará a la parte cumplida un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de la unidad prometida en venta de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, a título de pena, sin perjuicio de que la parte cumplida pueda perseguir su cumplimiento o exigir a la parte incumplida la totalidad del valor de los perjuicios causados en lo que excedan del monto de esta cláusula.

PARÁGRAFO. Las partes acuerdan que el incumplimiento del presente contrato, resuelve el mismo, sin necesidad de declaración judicial o privada a la cual renuncian las partes expresamente, quedando el Promitente en libertad de disponer del inmueble, debiendo restituir al SOCIO OCULTO los dineros recibidos previo descuento de la pena.

8.- **FECHA DE ESCRITURACIÓN Y DE ENTREGA:**

La Escritura Pública que perfeccione la presente promesa de compraventa y la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria será el día que resulte después de 36 meses contados desde la fecha suscripción del contrato de fiducia (\_\_\_\_\_) a las \_\_\_\_\_ p.m en la Notaria \_\_\_\_\_ del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

La fecha de entrega de la unidad inmobiliaria podrá ser postergada por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, cuando exista causa extraña o escases de materiales, mano de obra o retrasos, no imputables a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** o en las conexiones definitivas de los servicios públicos.

9.- **DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:**

**LA PROMETIENTE VENDEDORA:**

**DIRECCIÓN FÍSICA:**

**CORREO ELECTRONICO:**

**TELEFONO CON WHATSAPP**

**LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA:**

**DIRECCIÓN FÍSICA:**

**CORREO ELECTRONICO:**

**TELEFONO CON WHATSAPP**

Será responsabilidad de cada una de las partes notificar a la otra el cambio de dirección.

10.- **ORIGEN DE LOS FONDOS:**

Como **PARTE PROMETIENTE COMPRADOR** declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc.):

Mora: la mora en el pago del aporte económico del Prometente Comprador dará lugar a que se causen intereses de mora a cargo del Prometente Comprador y a favor del Fideicomiso sobre la cuota adeudada, a la tasa máxima legal vigente, desde la fecha en que debió realizarse el pago y hasta tanto el mismo sea cancelado, sin necesidad de requerimiento alguno. De conformidad con lo establecido en el artículo 1653 del Código Civil Colombiano, el Prometente Comprador manifiesta que acepta que los pagos que efectúe se imputen primeramente a los intereses que tenga pendientes de cancelar, si los hubiere y el excedente a capital adeudado. No obstante, el presente Contrato de Promesa Compraventa se tendrá por incumplido, salvo que las partes de mutuo acuerdo, consientan en dicho momento, por escrito, algo diferente.

**FIRMAS DE LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA ACEPTANDO LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN ESTE APARTE:**

Entre los suscritos a saber: \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ quien actúa en su condición de representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_ sociedad mercantil del tipo de las sociedades por \_\_\_\_\_, constituida a través de \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), registrada ante la cámara de comercio de \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_ del libro IX, domiciliada en \_\_\_\_\_, con Nit. \_\_\_\_\_, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se anexa al presente contrato, y quien en adelante se denominará **PROMETIENTE VENDEDORA, Y DE OTRA PARTE LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, compuesta por las personas que se identifican en el numeral 4 de este contrato

**PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, se obliga a adquirir y **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a vender con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión sobre el inmueble mencionado en el numeral 3 de este contrato, inmueble que hace parte del \_\_\_\_\_, constituido bajo el régimen de propiedad horizontal, localizado en el área urbana del Distrito Capital de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, en la actual nomenclatura urbana con el número \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_, construido sobre los globos de terreno que se describen a continuación:

**LINDEROS EN MAYOR EXTENSIÓN:** El inmueble que se promete en venta, se construirá sobre lo(s) \_\_\_\_\_ inmueble(s) contiguos que se alinderan a continuación:

1.1.-

---

---

---

---

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de su cabida y linderos, el inmueble se promete en venta como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El inmueble prometido en venta formará parte del edificio **Biophi 93** (en adelante, el "Edificio") el cual estará sometido al régimen de propiedad horizontal o separada de conformidad con la ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios y en consecuencia **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, acepta desde la fecha de este contrato las estipulaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal que se otorgará para el efecto.

**PARAGRAFO TERCERO: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** acepta, que no obstante lo previsto en la presente cláusula, los linderos, área construida y privada y numeración definitivos del inmueble prometido en venta serán los indicados en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, al igual que el coeficiente de participación que le sea asignado al inmueble prometido en el mismo.

**PARAGRAFO CUARTO: EI APARTAMENTO** prometido en venta tiene derecho a XX espacio(s) de parqueo en los sótanos del Edificio.

**PARAGRAFO QUINTO:** El Promitente Comprador entiende y acepta que no habrá intervención alguna de su parte en el Proyecto, diferente de lo pactado en el presente Contrato de Promesa de Compraventa.

**SEGUNDA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN.** Los inmuebles en mayor extensión son de propiedad de \_\_\_\_\_. Quien adquirió los inmuebles en mayor extensión así:

---

---

---

La transferencia del derecho de dominio sobre los inmuebles prometidos en venta, incluirá los porcentajes de copropiedad que a cada uno de ellos corresponderá, conforme al reglamento de Propiedad Horizontal.

**TERCERA: PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO:** El precio de la compraventa que se promete celebrar es la suma de mencionada en el numeral 5 de este contrato, que **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** se obliga a pagar según lo señalado en el numeral 5, sumas que serán entregadas directamente a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** o a quien esta determine.

**LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, en el evento del incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas a que se refieren los literales de la presente cláusula, reconocerá y pagará en favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, intereses de mora a la tasa máxima vigente y autorizada por la Superintendencia Financiera o quien haga sus veces, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.

En caso de que **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** lo requiera, la última cuota señalada en el numeral 5 se pagará con el producto de un préstamo que **LA PARTE PROMETIENTE**

**COMPRADORA** solicitará al banco señalado en el numeral 6 de este contrato, suma que será entregada por tal entidad a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, el día en que dicho **BANCO** reciba copia de la Escritura Pública de venta y la primera copia de la Escritura de Hipoteca en su favor, sobre los inmuebles prometidos debidamente registrada, junto con los respectivos certificados de tradición y libertad. En todo caso y no obstante de no aprobarse el desembolso, este saldo deberá pagarse a más tardar dentro de los noventa (90) días calendario, siguientes a la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

**PARAGRAFO UNO:** Los dineros que deben pagarse, después de la firma de la Escritura Pública de Compraventa que, de cumplimiento a este contrato, serán documentados por **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** con un pagaré a favor del **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Sobre el saldo que sea pagado con el crédito mencionado, **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** reconocerá a la **PROMETIENTE VENDEDORA**, a partir de la fecha de entrega del inmueble, y hasta el día en que **EL BANCO** desembolse dicho saldo, intereses liquidados a la máxima tasa legalmente permitida, pagaderos por mensualidades anticipadas. El pago se realizará el día (5) de cada mes. **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** manifiesta que conoce las condiciones que **EL BANCO**, mencionado en el numeral 6 de este contrato, exige para el otorgamiento de créditos y el desembolso de los mismos.

**PARAGRAFO TERCERO:** **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** se obliga a: 1) Entregar al Banco toda la documentación necesaria para el estudio del crédito, a más tardar el día mencionado en el numeral 6 de este contrato; 2) A suministrar al **BANCO** toda la información que este requiera o los documentos que adicionalmente le exija; 3) A asumir una conducta diligente para obtención del crédito. El incumplimiento de las obligaciones mencionadas, la radicación extemporánea del crédito o de los documentos necesarios para obtenerlo, el incumplimiento de los requisitos que exija el **BANCO** para el otorgamiento de créditos, el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de los requisitos legales en la obtención del crédito, las conductas negligentes de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** que tengan como resultado la no obtención del crédito, dará lugar a la pérdida de las sanciones y/o penalidades establecidas en el presente Contrato de Promesa de Compraventa y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa quedando en libertad, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de enajenar a terceros el inmueble descrito en este contrato. Para todos los efectos a que haya lugar, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** autoriza desde ahora al **BANCO**, para abonar el crédito que le conceda a **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** a las obligaciones que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** tenga con el **BANCO** o en caso de que no subsista ninguna obligación a cargo de la **PROMETIENTE VENDEDORA**, a girar el producto del crédito mencionado a esta última. La no obtención del crédito por **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, hará presumir que incumplió con algunas de las obligaciones contenidas en este parágrafo. En todo caso para que haya incumplimiento deberá haber culpa o negligencia de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El retardo de más de cinco (5) días por parte **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** en el pago de las sumas que conforman el precio, en los plazos pactados o en la entrega de documentación al **BANCO**, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la obligación de pago de las penas y/o sanciones a que haya lugar en el presente contrato en caso de incumplimiento.

**PARAGRAFO QUINTO:** Tal como se ha señalado, el incumplimiento en el pago de alguna de las sumas señaladas en esta cláusula, se tendrá como retracto de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, sin embargo, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá aceptar el pago extemporáneo hecho por **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, caso en el cual se procederá de la siguiente manera: **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** se obliga a reconocer y pagar en la misma fecha en la cual se acepte expresamente dicho pago, intereses moratorios sobre los saldos en mora a una tasa equivalente a la máxima legalmente permitida por la ley. En este caso se entiende que las partes han renunciado, por mutuo acuerdo, a hacer uso del derecho de retracto, sin embargo, este evento no afecta la posibilidad de hacer uso del derecho de retracto en el futuro, ni la posibilidad de que cualquier incumplimiento futuro sea tenido como un uso del derecho de retracto.

**PARAGRAFO SEXTO:** Los pagos en los que su fecha caiga en día no hábil, se postergarán al siguiente día hábil.

**PARAGRAFO SEPTIMO:** Cualquier pago que se efectúe en desarrollo del presente contrato, será imputado en primer lugar a los intereses causados y posteriormente a los pagos de capital y deberá ser realizado en las oficinas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

**PARAGRAFO OCTAVO:** Los contratantes podrán por convenio mutuo acordar un modo de financiación distinta.

**PARAGRAFO NOVENO:** El precio de la unidad prometida en venta, mediante el presente Contrato de Promesa de Compraventa, es el indicado en el numeral [●], que es reflejo de su costo en el Presupuesto de obra del Proyecto, en caso en que se presente un aumento o disminución de dicho costo en el Presupuesto de obra del Proyecto, se procederá de la siguiente manera:

- (i) Si se llegase a aumentar en menos del diez por ciento (10%), el Prometiente Comprador, se obliga a pagar la diferencia, dentro de las cuotas pendientes por pagar, conforme la forma de pago prevista en este contrato, recalculando el monto de las cuotas, acorde a la distribución porcentual, antes señalada.
- (ii) Si se llegase a aumentar en más del diez por ciento (10%), el Prometiente Comprador podrá optar por pagar la diferencia, de la misma forma indicada en el evento (i) anterior, o podrá optar por desistir de adquirir la Unidad Privada para sí, y solicitar la restitución del Aporte Económico efectivamente pagado. El Prometiente Vendedor le restituirá la suma

aportada en un plazo de cuatro meses (4) meses o una vez, se logre la venta de la Unidad Privada a un tercero, lo que ocurra primero. En este evento, se descontará el 10% del monto del Aporte Económico pagado, a título de pena por desistimiento; no se cobrará la cláusula penal aquí pactada.

**CUARTA: LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el inmueble a que este contrato se refiere, libre de pleitos, embargos, limitaciones y condiciones resolutorias de dominio, libre de gravámenes y arrendamiento por Escritura Pública e Hipotecas y a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, causados hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública y se obliga igualmente a salir al saneamiento de ley; de esa fecha en adelante los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, sus reajustes etc., serán de cargo de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, aun cuando no se haya solicitado el desglose catastral asignando la cédula respectiva a cada inmueble. Será obligación de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** responder por evicción y vicios redhibitorios.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el **EDIFICIO BIOPHI 93**, en caso de pago de contado, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga, al momento de otorgar la escritura prometida, a presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor hipotecario, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte el inmueble prometido en venta.

**PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a sus expensas a obtener la liberación de la hipoteca que se constituya sobre el inmueble materia de este contrato.

**PARAGRAFO TERCERO:** Es obligación de la **PROMETIENTE VENDEDORA** realizar los trámites necesarios para obtener el desglose del inmueble prometido en venta ante la oficina de Catastro.

**PARAGRAFO CUARTO:** La contribución de valorización del inmueble será asumido por **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**, cuando obtenga el derecho de dominio o sea poseedor del inmueble al momento de la asignación del gravamen de conformidad con lo establecido en el artículo 92 del Acuerdo Distrital No 7 de 1.987.

**QUINTA: ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, será entregado por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** el día de la firma de la escritura prometida.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los contratantes acuerdan expresamente que esta fecha se estima con base en el programa que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** elaboró para la construcción del proyecto. Sin embargo, la PROMITENTE COMPRADORA entiendo y acepta que, si por causas no imputables al Promitente Vendedor, caso fortuito o fuerza mayor, no se lograra entregar los apartamentos mencionados en el término pactado este término se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a las interrupciones generadas. Igualmente, cuando se produzcan retrasos en la construcción debido a la aplicación de las normas urbanísticas del sector, ya sea porque sea necesario solicitar conceptos a las autoridades distritales o solicitar modificaciones, adiciones o aclaraciones a dicho acto o a la licencia de construcción que se otorgue o agotar la vía gubernativa para el otorgamiento de la misma, o cualquier tipo de retrasos en la construcción o en el otorgamiento del reglamento de propiedad horizontal, se entenderá automáticamente prorrogado el contrato y en particular el tiempo de entrega de los apartamentos a construir, por un término igual al de la interrupción producida, sin que se requiera para ello autorización expresa de las partes y sin que tal situación se considere incumplimiento del contrato.

**SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** La escritura que solemnice la presente promesa de compraventa se otorgará el día señalado en el numeral 8 de esta promesa, obligándose las partes a presentar los certificados de paz y salvo y demás documentos requeridos para tal efecto. Sin embargo, previo convenio escrito, dicho plazo puede modificarse.

**SÉPTIMA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos que ocasione el otorgamiento de este instrumento, los derechos notariales, el I.V.A del valor de los gastos notariales, beneficencia y tesorería de la Escritura Pública de compraventa que perfeccione este contrato serán sufragados por **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**. Los gastos de beneficencia y los gastos de Registro, serán exclusivamente por cuenta de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** quien los deberá haber cancelado en su totalidad de forma previa a la firma de la escritura pública de compraventa. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de los recursos del proyecto se obliga a pagar el impuesto predial hasta la fecha de terminación del mismo y desde la fecha de terminación del proyecto y hasta la fecha de entrega el impuesto predial es a cargo de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**.

Con fines de claridad, se establece que las partes no asumen ningún tipo de responsabilidad por las consecuencias y efectos en materia fiscal y tributaria que recaiga sobre la otra parte, en virtud de la celebración del presente contrato de promesa de compraventa.

**OCTAVA: LA PROMETIENTE VENDEDORA** se compromete a entregar el inmueble dotado de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica y redes de conexión de la línea telefónica. Si para el día señalado para la entrega de los inmuebles las Empresas de Servicios Públicos no hubieren realizado las conexiones definitivas, la entrega de los inmuebles se producirá con los servicios instalados en forma provisional, obligándose **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a obtener la conexión definitiva. Las liquidaciones adicionales, reajustes, complementos o adiciones que cobren las Empresas de servicios públicos por todo concepto en relación con la instalación y suministro de estos servicios serán de cargo de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**,

38

**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA  
DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO**

siempre y cuando correspondan a liquidaciones realizadas por actos, acciones u obligaciones que no sean de exclusivo cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** caso en el cual tendrá esta la obligación de responder por estos gastos. Las gestiones y costos que demande la instalación de la línea telefónica serán de parte de **LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA**.

**NOVENA: LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA** no podrá ceder total o parcialmente su posición contractual, beneficios, derechos u obligaciones del presente contrato, sin la expresa y escrita aceptación de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

**DÉCIMA:** Son direcciones de las partes para los fines de este contrato las señaladas en el numeral 9 de este contrato.

**DÉCIMA PRIMERA: DESISTIMIENTO O RETIRO ANTICIPADO.** En caso en que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** así lo decida podrá Solicitar al **PROMITENTE VENDEDOR** la resolución del vínculo derivado de este contrato, caso en el cual la Fiduciaria restituirá, siempre que se cumpla con lo establecido en la presente cláusula, los aportes recibidos, aplicando un descuento equivalente al (20%) del valor total de la Unidad Inmobiliaria objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa, a título de sanción a favor del Fideicomiso. Lo anterior, podrá ser solicitado por el **PROMITENTE COMPRADOR** teniendo en cuenta:

- (i) Que solo podrá solicitar la resolución del contrato cuando se encuentre al día en la totalidad de sus obligaciones; y
- (ii) La restitución de aportes se hará efectiva únicamente cuando se vincule al proyecto otro Promitente Comprador que adquiera los derechos sobre la unidad inmobiliaria objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa, o se comprometa la venta de dicha unidad, surtiendo los procedimientos de vinculación de dicho nuevo promitente comprador requeridos por la Fiduciaria. Durante este término no se causarán intereses o rendimientos a favor del Promitente Comprador que solicita el desistimiento, retiro anticipado o resolución del presente contrato de promesa de compraventa.

Así mismo, se presentará la resolución de presenta contrato de promesa de compraventa, aplicando la sanción anteriormente establecida, en caso en que la **PROMETIENTE COMPRADORA** no entregue la información y documentación requerida por **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** 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 de la **PROMETIENTE COMPRADORA** en la lista OFAC del gobierno de los Estado Unidos de América.

**DECIMA SEGUNDA: TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO.** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato se resolverá por un tribunal arbitral que sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El tribunal estará integrado por: 1 árbitro designado por las partes de común acuerdo. En caso de que no sea posible, el árbitro será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes.
2. El procedimiento aplicable será el del Reglamento para Arbitraje Nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
3. El tribunal decidirá en: derecho.

**DÉCIMA TERCERA:** Las partes hacen constar que de acuerdo con lo señalado por el artículo 530, numeral 22 del Estatuto Tributario, el presente documento se encuentra exento de pago del impuesto de timbre.

En constancia de todo lo anterior se suscribe el presente documento a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**El Prometiente Vendedor**  
**Nombre: Carlos Andrés Prieto Olarte**  
**C.C.: 80.062.112**  
**Representante Legal**  
**GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.**

\_\_\_\_\_  
**El Prominente Comprador**  
**Nombre:**  
**CC:**

**Anexo A**  
**Contrato de Vinculación**

**CONTRATO DE VINCULACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN BIOPHI 93**

**CLÁUSULAS LIMITATIVAS**

Número	Sección del Contrato de Vinculación
1	Cláusula Sexta, numeral (7) y (8)
2	Cláusula Séptima, Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento

**I. Fideicomitente**

**El Fideicomitente** [Esta información debe coincidir con la información incluida en el Contrato de Fiducia-Cláusula Décima Segunda – Notificaciones]

Nombre:	
Identificación:	
Teléfono:	
Dirección de Domicilio:	
Correo Electrónico:	

**II. El(los) Adquirente(s)** [Incluir de acuerdo al número de Adquirentes de la Unidad del Proyecto correspondiente]

Adquirente No. [ ]	
Nombre:	
Identificación:	
Teléfono:	
Dirección de Domicilio:	
Correo Electrónico:	
Nombre Representante Legal [aplica en caso de ser Persona Jurídica]	
Documento de Identificación [aplica en caso de ser Persona Jurídica]	

Adquirente No. [ ]	
Nombre:	
Identificación:	
Teléfono:	
Dirección de Domicilio:	
Correo Electrónico:	
Nombre Representante Legal [aplica en caso de ser Persona Jurídica]	
Documento de Identificación [aplica en caso de ser Persona Jurídica]	

**III. La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Inmobiliaria de Administración Biophi 93**

Nombre:	Itaú Asset Management Colombia S.A.
Identificación:	830.053.963-6.
Teléfono:	6015818181
Dirección de Domicilio:	Calle 12 No. 7 – 32 piso 1
Correo Electrónico:	<a href="mailto:operaciones.fiduciaria@itau.co">operaciones.fiduciaria@itau.co</a>

Entre los suscritos, El Fideicomitente, el(los) Adquirente(s) y la Fiduciaria, tal como se identifican en el cuadro anterior, han convenido celebrar el presente Contrato de Vinculación al Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria Biophi 93, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

1. Que el Fideicomitente tiene previsto adelantar por su exclusiva cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario sobre los Inmuebles, con las responsabilidades establecidas en el Contrato, el cual se denominará "Proyecto Biophi 93" (en adelante, el "Proyecto") y el cual estará constituido por

veinticinco y cinco (25) apartamentos, para un total de área construida de 3.372 Mts<sup>2</sup>, el Fideicomitente estará encargado de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, conforme a la licencia de construcción [ ] tramitada directamente por el Fideicomitente y que a la fecha de suscripción del Contrato se encuentra vigente.

2. Que mediante documento privado de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2022, se celebró un contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración por medio del cual se constituye el Fideicomiso Biophi 93 a través del cual se desarrolla el Proyecto.
3. El Proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa del Fideicomitente.
4. El(los) Adquirente(s) se vincula como tal al mencionado Fideicomiso mediante la suscripción del presente acuerdo como beneficiarios en la Etapa de Construcción y Etapa de Escrituración, beneficio se encuentra vinculado al derecho a adquirir la Unidad de Proyecto, siempre que los **Adquirentes** estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el presente Contrato, y se haya dado cumplimiento a los términos establecidos en el presente Contrato.
5. Que la entrega material de la Unidad del Proyecto es responsabilidad exclusiva del **Fideicomitente**.
6. Para los anteriores efectos, el(los) Adquirente(s) suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de la **Fiduciaria** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente contrato se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del Proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva de El Fideicomitente.

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

## CLÁUSULAS

### Cláusula Primera. Definiciones

Para todos los efectos del presente contrato, las siguientes acepciones tendrán el significado que se menciona a continuación, sin perjuicio que las mismas deban utilizarse en singular o plural dentro del correspondiente contexto:

**“Contrato de Vinculación”** Es el presente documento mediante el cual el(los) Adquirente(s) se vinculan al Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración Biophi 93.

**“Contrato” y/o “Contrato de Fiducia”** Significa el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2022.

**“Fideicomiso” y/o “Patrimonio Autónomo”** Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones constituido mediante la celebración del Contrato de Fiducia, el cual en adelante se denominará **Fideicomiso Inmobiliario de Administración Biophi 93**, identificado con NIT. 830.053.963-6.

**“Fideicomitente”** tendrá el significado otorgado en la comparecencia del presente Contrato, quien en dicha calidad celebró el Contrato de Fiducia, y ha impartido a la Fiduciaria la instrucción de suscribir el presente Contrato de Vinculación.

**“Fiduciaria”** Es **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria S.A.**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente constituida por escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaría 18 de Bogotá, identificada con el **NIT. 800.141.021-1**, encargada de administrar los bienes que conforman el **Patrimonio Autónomo** en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fiducia y quien actúa única y exclusivamente como vocera del Fideicomiso.

**“Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento”** tendrá el significado otorgado en la sección 7 del presente Contrato y en la Cláusula 6.2, numeral (ii) del Contrato de Fiducia.

**“Promesas de Compraventa”** Hace referencia a la promesa de compraventa celebrada por el **Fideicomitente**, en calidad de promitente vendedor, con el(los) Adquirente(s), en calidad de promitente(s) comprador(es), en virtud de la cual la escritura pública mediante la cual se celebre la compraventa prometida, será suscrita por la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso para realizar la transferencia de la Unidad del Proyecto, en virtud de la instrucción que imparta el **Fideicomitente** a la Fiduciaria, una vez concluida la construcción y siempre que el (los) Adquirente(s) esté(n) al día en el cumplimiento de sus obligaciones.

**“Proyecto” o “Proyecto Fideicomiso Biophi 93”** Tendrá el significado establecido en la consideración primera del presente Contrato.

**“Unidades del Proyecto”** Corresponde a las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto, y que se describen a continuación:

[Incluir descripción de la(s) unidad(es) particular(es)]

Unidad:	[Apto –Oficina – Parqueadero]
Área construida:	[ ] Mts2
Valor de la Unidad:	\$ [ ]
Aportes a la Fecha [incluir en caso que el Adquirente se encuentre vinculado a la etapa de preventas del Proyecto]	\$ [ ]
% de sanción en caso de incumplimiento y/o desistimiento	[ ] % de los recursos efectivamente aportados al Fideicomiso por concepto de pago de las Unidades del Proyecto

#### Cláusula Segunda. Objeto

Reconocer al (los) Adquirente(s) como beneficiarios del Fideicomiso en la Etapa de Construcción y Etapa de Escrituración, beneficio que se encuentra vinculado al derecho a adquirir la Unidad de Proyecto relacionada en el presente Contrato, siempre que los **Adquirentes** estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el presente Contrato, se haya recibido la instrucción que imparta el **Fideicomitente** para que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso les transfiera a título de compraventa la Unidad del Proyecto respectiva, instrucción que se impartirá una vez concluida la Etapa de Construcción, y se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal, en caso de aplicar.

#### Cláusula Tercera. Derechos y Obligaciones del(los) Adquirente(s)

##### 3.1 Derechos del(los) Adquirente(s)

Además de otros establecidos en el presente contrato, el(los) Adquirente(s), tienen derecho a:

- Que le sean transferidas las Unidades del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- Recibir cada seis (6) meses la rendición de cuentas emitida por la Fiduciaria en los términos del Contrato de Fiducia.
- Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le restituya el saldo de los recursos aportados, en cumplimiento del Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento.
- En caso de existir alguna queja o reclamación, el(los) Adquirente(s) podrá(n) contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero:

Principal: Dr. José Guillermo Peña González  
 Correo Electrónico: defensoriaitau@Pgabogados.Com  
 Dirección: Avenida 19 No.114 - 09 Oficina 502  
 Teléfono: 213 - 1370  
 Fax: 213 – 0495

En virtud del Contrato de Vinculación los Adquirentes no adquieren ni tendrán la condición de Fideicomitente ni tendrán un beneficio distinto al aquel vinculado al derecho a adquirir la Unidad de Proyecto relacionada en el Contrato de Vinculación, siempre que los **Adquirentes** estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el Contrato de Vinculación y en las Promesas de Compraventa, y se haya dado cumplimiento a los términos establecidos en el Contrato. En consecuencia, no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del Proyecto, ni en los excedentes del Fideicomiso.

##### 3.2 Obligaciones del(los) Adquirente(s)

- Actualizar la información requerida por la Fiduciaria, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- Informar a la Fiduciaria cambios en la dirección, teléfono y buzón de correo electrónico para que ésta le remita requerimientos, citaciones, informes, y rendiciones de cuentas, y notificar a la Fiduciaria dentro de los quince (15) días de antelación al cambio de lo contrario se entenderá válidamente notificada la correspondencia certificada remitida a la dirección anterior.
- Realizar los aportes de los recursos por concepto de pago de las Unidades del Proyecto exclusivamente a través del Fondo de Inversión Colectiva Abierto **Itaú Money Market** administrado por la Fiduciaria, por medio de recaudo a través de taquilla, mediante el cual se realizarán las consignaciones en bancos o abonos a través de los medios electrónicos habilitados por la Fiduciaria para tal fin.

#### Cláusula Cuarta. Derechos y Obligaciones de la Fiduciaria

##### 4.1 Derechos de la Fiduciaria

1. Abstenerse de suscribir el presente Contrato y/o de recibir recursos por concepto de pago de las Unidades del Proyecto, en aquellos eventos en que el(los) Adquirente(s) no haya(n) 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(los) Adquirente(s), sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la Fiduciaria.

#### 4.2 Obligaciones de la Fiduciaria

1. Reconocer la calidad del(los) Adquirente(s), como beneficiario del Fideicomiso en la Etapa de Construcción y Etapa de Escrituración, beneficio que se encuentra vinculado al derecho a adquirir la Unidad de Proyecto relacionada en el presente Contrato, siempre que los **Adquirentes** estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el presente Contrato, se haya recibido la instrucción que imparta el **Fideicomitente** para que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso les transfiera a título de compraventa la Unidad del Proyecto respectiva, instrucción que se impartirá una vez concluida la Etapa de Construcción, y se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal, en caso de aplicar.
2. Remitir cada seis (6) meses la rendición de cuentas emitida por la Fiduciaria, en cumplimiento de lo previsto en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, al(los) correo(s) electrónico(s) indicados por el(los) Adquirente(s) a la Fiduciaria en el presente Contrato.
3. A dar cumplimiento a las instrucciones otorgadas por el Fideicomitente y el(los) Adquirente(s) relacionadas con el desistimiento y/o incumplimiento de las obligaciones del(los) Adquirente(s), y se realice la devolución del saldo de los recursos aportados al Fideicomiso al(los) Adquirente(s), en cumplimiento del Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento.

#### Cláusula Quinta. Obligaciones del Fideicomitente

1. Suministrar a la Fiduciaria la información para dar cumplimiento a los requerimientos establecidos para la generación de la rendición semestral de cuentas al (los) Adquirente(s).
2. Abstenerse de recibir, directamente o por medio de sus agentes o empleados, dinero, aportes, cuotas o anticipos del(los) Adquirente(s), debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas exclusivamente al procedimiento de recaudo indicado en el presente Contrato.
3. Dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en cabeza de los Fideicomitentes en virtud del Procedimiento de Desistimientos y/o Incumplimientos señalado en el presente Contrato y en el Contrato de Fiducia.
4. Se obligan al saneamiento de los bienes inmuebles que se transfirieron al Fideicomiso y de las Unidades del Proyecto, por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, no solo frente al Fideicomiso sino también frente al(los) Adquirente(s) o cualquier tercero, debiendo comparecer a suscribir la correspondiente escritura de transferencia para realizar dicha manifestación en los términos del Contrato de Fiducia.
5. Responder por la calidad y estabilidad de la obra y por cualquier deterioro de los bienes inmuebles que se transfirieron al Fideicomiso y de las Unidades del Proyecto y de su pérdida total o parcial, si a ello hubiere lugar.
6. Las demás obligaciones establecidas a su cargo en el Contrato de Fiducia.

#### Cláusula Sexta. Declaraciones del(los) Adquirente(s)

1. Que conozco el objeto, finalidad y los términos del Contrato de Fiducia y del Fideicomiso.
2. El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) saber que el desarrollo del Proyecto será única y exclusivamente responsabilidad del **Fideicomitente** quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **Fiduciaria**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **Proyecto**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
3. El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) que la Fiduciaria no es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y en consecuencia no es ni será responsable en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del Proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las Unidades del Proyecto, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del **Fideicomitente**.
4. El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) conocer y aceptar que el **Fideicomitente** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del **Proyecto Biophi 93** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto

asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

5. El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) que conoce y acepta que el Proyecto estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto], y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
6. El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) que conoce y acepta que sobre los Inmuebles del Fideicomiso, y sobre los cuales se desarrollará el Proyecto, podrán ser gravados con una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el Proyecto. Sólo se procederá con el levantamiento de dicho gravamen cuando el Acreedor Financiero haya recibido efectivamente el pago de la prorrata asociada a cada Unidad del Proyecto, según el esquema de Prorratas. Esta situación es conocida y aceptada por toda las Partes del Contrato de Fiducia, por las que en el futuro se adhieran al mismo, y por el(los) Adquirentes de las Unidades del Proyecto.
7. Reconocen que los **Fideicomitente**, se obligan 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 a la Unidad del Proyecto descrita en este Contrato de Fiducia sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada Unidad del Proyecto.
8. Que este documento no corresponde a una promesa de compraventa, y que la Fiduciaria como sociedad como vocera del Fideicomiso no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el **Fideicomitente** suscriba con el(los) Adquirente(s).
9. Cualquier modificación que altere las condiciones de entrega de recursos definidas en el Contrato de Fiducia, los derechos como el(los) Adquirente(s), la descripción del Proyecto o las partes establecidas en el Contrato de Fiducia deberá ser previamente notificado y aprobado por el(los) Adquirente(s), siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Adquirentes de las Unidades del Proyecto objeto del presente acuerdo.

#### **Cláusula Séptima. Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento**

Corresponde al procedimiento que se surtirá en caso de que el Fideicomitente informe por escrito a la Fiduciaria que el(los) Adquirente(s) ha incumplido y/o se reciba una comunicación de desistimiento por parte del(los) Adquirente(s) de acuerdo con los términos y condiciones descritos a continuación:

##### **(a) Desistimiento**

En caso en que el(los) Adquirente(s), por su mera voluntad, decida desistir del negocio durante la Etapa de Construcción o Etapa de Escrituración, el procedimiento a seguir será:

- a. Se deberá recibir del Adquirente una comunicación en la que manifiesta su intención de desistir de la Unidad del Proyecto, señalando la cuenta bancaria a la que se deberán transferir los recursos a girar junto con la certificación bancaria, una vez se hayan descontado las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los Adquirentes en las Promesas de Compraventa y/o en el Contrato de Vinculación y que serán a favor del Fideicomiso, y de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.
- b. Se deberá recibir por parte del Fideicomitente la solicitud por escrito junto con la comunicación del Adquirente dado lo indicado en el inciso anterior.
- c. Una vez se hayan recibido las comunicaciones señaladas en los numerales (i) y (ii) anteriores, la Fiduciaria procederá a realizar la devolución correspondiente dentro del plazo contemplado para la redención de la participación en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran de forma temporal los recursos aportados por los Adquirentes.
- d. Los recursos serán objeto de devolución por parte de la Fiduciaria con cargo a los recursos disponibles en el Fideicomiso. En caso que no existan recursos suficientes para dar cumplimiento a la solicitud de devolución en virtud del desistimiento, la Fiduciaria mantendrá en el balance del Fideicomiso la cuenta por pagar asociada a la solicitud de desistimiento, solicitando a los Fideicomitente, excluyendo al Fideicomitente Aportante, para que aporten los recursos necesarios para realizar la devolución respectiva. En el momento en que se cuenten con los recursos correspondientes en el Fideicomiso, y se haya recibido la instrucción pertinente del Fideicomitente, se procederá a realizar la devolución de los recursos en los términos señalados.

**(b) Incumplimiento**

Durante la Etapa Construcción o Etapa de Escrituración, el procedimiento en caso de incumplimiento por parte de cualquiera del(los) Adquirente(s) será:

1. En el evento de un incumplimiento por parte del Adquirente, se deberá recibir del Fideicomitente una comunicación suscrita por su representante legal en la que se señale: (i) la Unidad del Proyecto; (ii) el nombre del Adquirente; (iii) el documento de identificación; (iv) el valor total de la Unidad del Proyecto; (v) el valor de los recursos consignados por el Adquirente a la fecha de la solicitud; (vi) el valor de sanción que se debe aplicar; (vii) el valor neto a girar; y (viii) certificación bancaria y rut del Adquirente.
2. Cumplido con lo anterior, la Fiduciaria procederá a realizar la devolución correspondiente dentro del mismo plazo contemplado para la redención de la participación en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran de forma temporal los recursos aportados por los Adquirentes, previa deducción de las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los Adquirentes en las Promesas de Compraventa y/o en el Contrato de Vinculación y que serán a favor del Fideicomiso, y de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.
3. Los recursos serán objeto de devolución por parte de la Fiduciaria con cargo a los recursos disponibles en el Fideicomiso. En caso en que no existan recursos suficientes para dar cumplimiento a la solicitud de devolución en virtud del incumplimiento, la Fiduciaria mantendrá en el balance del Fideicomiso la cuenta por pagar asociada a la solicitud de devolución, solicitando a los Fideicomitente, excluyendo al Fideicomitente Aportante, para que aporten de acuerdo a su participación en derechos fiduciarios en el Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar la devolución respectiva. En el momento en que se cuenten con los recursos correspondientes en el Fideicomiso, y se haya recibido la instrucción pertinente del Fideicomitente, se procederá a realizar la devolución de los recursos en los términos señalados.

**Cláusula Octava. Terminación del Acuerdo**

La vinculación del(los) Adquirente(s) terminará en los siguientes casos:

1. Por la transferencia de la(s) Unidades del Proyecto.
2. Por la terminación de la Promesa de Compraventa.
3. Por el desistimiento y/o incumplimiento de la(s) Unidades del Proyecto.

**Cláusula Novena. Tratamiento de Datos.**

La información obtenida del(los) Adquirente(s) será tratada por la Fiduciaria de conformidad con el Manual de Políticas y Procedimientos para la protección de datos del Grupo Itaú Corpbanca en Colombia, el cual contiene las políticas para el tratamiento de la información recolectada así como los procedimientos establecidos para la consulta y reclamación de los datos personales depositados en las bases de datos, mediante los cuales podrán hacer efectivos sus derechos al acceso, consulta, rectificación o supresión de los datos, este Manual podrá ser consultado en [www.itaú.co](http://www.itaú.co).

Se suscribe el presente documento de vinculación en la ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**El (los) Adquirente(s)**

\_\_\_\_\_  
Nombre

C.C. No.

[Representante legal]

Sociedad [ ]

\_\_\_\_\_  
Nombre

C.C. No.

**La Fiduciaria**

\_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

[Apoderado Especial/Representante Legal]

Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad  
Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Inmobiliaria  
de Administración Biophi 93

**El Fideicomitente**

\_\_\_\_\_

Nombre

C.C. No.

[Representante legal]

\_\_\_\_\_

## Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos

Entre los suscritos a saber:

1.- **ANDRÉS ARTURO ESCOBAR SÁNCHEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 11.203.531 expedida en Chía Cundinamarca, quien en su calidad de Representante Legal Suplente actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada tributariamente con el NIT 901.117.493-1, debidamente facultado para actuar en su nombre y representación tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará el **Fideicomitente Gerente Desarrollador**; \

2.-; **CARLOS ANDRÉS PRIETO OLARTE**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.062.112 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **PRIETO PAEZ S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá identificada tributariamente con el NIT 901.014.556-2; **ANGÉLICA MARÍA DUQUE SABOGAL**, identificada con C.C. numero 52.819.758, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **S&S ARQUITECTOS S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá identificada tributariamente con el NIT 900.708.267- 4; **HERNANDO ADELIO RAFAEL BELTRÁN GAITÁN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.190.747 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **ABDEL S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá identificada tributariamente con el NIT 901.036.089-9, **PRIETO CORREDOR FLOR LILIA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 51.669.204 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **INVERSIONES VIVAS PRIETO S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada tributariamente con el NIT 901.454.746-2, **JUAN FELIPE CRUZ MEDINA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.178.990 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **MONKEY MONEY S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá identificada tributariamente con el NIT 901.038.641-4, **INES ANDREA BELTRÁN FLOREZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.019.014.825, que actúa en su propio nombre; **JOSE OLMEDO PRIETO CHAMIZO**, de estado civil casado, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.087.773, , que actúa en su propio nombre; **BLANCA DERLY OLARTE SUAREZ**, de estado civil casada, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.564.896, que actúa en su propio nombre; **JUAN MANUEL RANGEL FLOREZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.984.434, , que actúa en su propio nombre; **MARÍA DEL PILAR CASTRO GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula

de ciudadanía No. 52.863.319, que actúa en su propio nombre; **DANIEL NICOLAS BORRERO FLÓREZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.195.644, que actúa en su propio nombre; **STELLA FLÓREZ DE BORRERO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.301.007, que actúa en su propio nombre **JUAN PABLO BORRERO FLOREZ**; mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.497.967, que actúa en su propio nombre; **SERGIO DANIEL MORENO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.196.815 y **MERCEDES GÓMEZ RESTREPO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 38.990.817, que actúa en su propio nombre; personas naturales y jurídicas que se denominarán **Fideicomitentes Inversionistas**;

3.- **LUZ ESPERANZA SOLER DAZA**, de estado civil soltera, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.784.877, **VILMA SUSANA DEL SOCORRO SOLER DAZA** de estado civil casada, mayor de edad, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Montreal, Canadá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.312.007 y **RAFAEL SOLER DAZA**, de estado civil soltero, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.298.330, quienes en adelante se denominarán **Fideicomitentes Aportantes** y quienes en conjunto con el **Fideicomitente Gerente Desarrollador** y los **Fideicomitentes Inversionistas** se denominarán **Los Fideicomitentes**; y.

4.- **MARÍA FERNANDA MORALES CARRILLO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.780.034, actuando en su calidad de Representante Legal de **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**, identificada con NIT. 800.141.021-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por medio de la Escritura Pública No. 6128 de 23 de septiembre de 1991 de la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá, quien en delante se denominará como la **Fiduciaria**, han convenido celebrar el presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración celebrado entre las partes, previas las siguientes consideraciones:

#### Consideraciones

1. Que la sociedad **Grupo 4a Santa Bárbara Alta S.A.S.** tiene por objeto el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios.
2. Que los **Fideicomitentes Inversionistas** son personas naturales y jurídicas que se encuentran interesadas en aportar unos recursos al Fideicomiso para el pago de un lote a los Fideicomitentes aportantes.
3. Que **Luz Esperanza Soler Daza, Rafael Soler Daza y Vilma Susana del Socorro Soler Daza**, son los actuales propietarios del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1195342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá el cual será transferido al presente Fideicomiso.

4. Que es interés de los Fideicomitentes constituir un vehículo fiduciario al que será transferido por parte de los Fideicomitentes Aportantes y a su vez por cuenta y nombre de los Fideicomitentes Inversionistas y el Fideicomitente Gerente Desarrollador, en los porcentajes establecidos más adelante, el inmueble identificado con folio de matrícula No. 50C-1195342, a título de Fiducia Mercantil, con el fin de que la fiduciaria: (i) Administre el inmueble de acuerdo con las instrucciones del **Fideicomitente Gerente Desarrollador** (ii) Reciba de parte de los **Fideicomitentes Inversionistas** y el **Fideicomitente Gerente Desarrollador** los recursos en dinero que corresponden al pago del inmueble que se aporta por los **Fideicomitentes Aportantes; Los Fideicomitentes** instruirán a la Fiduciaria para que cada vez que reciba la cuota correspondiente por parte de Los Fideicomitentes Inversionistas y El Fideicomitente Gerente Desarrollador, realice el pago, y efectúe la correspondiente recomposición de Derechos Fiduciarios (iii) Permita que se constituyan hipotecas sobre los inmuebles objeto del contrato de fiducia (iv) Coadyuve al **Fideicomitente Gerente Desarrollador** en la obtención de las licencias y de los permisos,

El **Fideicomitente Gerente Desarrollador** no podrá iniciar ningún tipo de construcción sobre el (los) inmueble (s) objeto del Contrato de Fiducia.

5. Que la **Fiduciaria** es una entidad debidamente facultada por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero para realizar el objeto de este contrato, por lo que ha acordado con **Los Fideicomitentes**, en celebrarlo conforme a las siguientes cláusulas:

## Capítulo I

### Disposiciones Especiales

#### Cláusula Preliminar: Declaraciones Especiales de las Partes

**1.1. Fideicomiso o Patrimonio Autónomo.** Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones afectos al objeto de este contrato. En este caso en particular se denominará **Fideicomiso de Administración y Pagos Calle 93, identificado con Nit 803.053.963-6** y para los efectos del presente contrato, **El Fideicomiso**.

**1.2. Fiduciario.** Es **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**, sociedad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conforman el patrimonio autónomo en los términos y condiciones establecidos en este documento.

**1.3. Fideicomitente Gerente Desarrollador.** Es la sociedad **Grupo 4a Santa Bárbara Alta S.A.S.**

**1.4 Fideicomitentes Inversionistas:** Son los señalados en la comparecencia del presente contrato.

**1.5. Fideicomitentes Aportantes:** Son Luz Esperanza Soler Daza, Rafael Soler Daza y Vilma Susana del Socorro Soler Daza quienes transferirán el inmueble para la constitución del Fideicomiso.

**1.6. Beneficiario:** Son **Los Fideicomitentes**.

**1.7 Certificado Recomposición Derechos fiduciarios:** Significa el documento, mediante el cual el **Fideicomitente Gerente Desarrollador** y los **Fideicomitentes Aportantes** notifican a la Fiduciaria,

en virtud del cumplimiento de los pagos realizados por el **Fideicomitente Gerente Desarrollador** y los **Fideicomitentes Inversionistas** a favor de los **Fideicomitentes Aportantes** y que se detallan en el Proceso Recomposición Derechos Fiduciario, la recomposición del porcentaje de Participación de Derechos Fiduciarios, y el cual deberá ser suscrito en la forma y sustancia del Anexo denominado "**Certificado de Recomposición de Derechos Fiduciarios**" del presente Contrato.

**1.8. Comodatario:** Es el **Fideicomitente Gerente Desarrollador** quien tendrá la tenencia del bien fideicomitado a título de comodato precario, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

**1.9. Comité Fiduciario:** Corresponde al órgano del Fideicomiso que será conformado por Los Fideicomitentes Inversionistas y el Fideicomitente Gerente Desarrollador, al cual asistirá La Fiduciaria con voz y sin voto. Este Comité deberá celebrarse, por lo menos cada seis meses, con el fin de presentar, la información contable y financiera del Fideicomiso, la relación de pagos efectuados por la Fiduciaria de conformidad con la instrucción de los Fideicomitentes, los rendimientos financieros generados y la presentación de la rendición de cuentas. Este comité será convocado por la Fiduciaria, la cual llevará la labor de secretaria. El quorum necesario para su deliberación que será tenido en cuenta será la participación de la mitad más uno de los Fideicomitentes, y las decisiones se tomarán por acuerdo de la mitad más uno.

**1.10. Bienes Fideicomitados:** El Fideicomitente por medio del presente instrumento, transfiere a título de **Fiducia Mercantil de Administración y Pagos al Fideicomiso**, identificado con el NIT **830.053.963-6**, cuyo vocero es La Fiduciaria, la totalidad de los derechos reales, de dominio y posesión que actualmente tiene y ejerce sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s):

Un inmueble situado dentro del perímetro urbano de Bogotá D.E., barrio del chico, inmueble marcado en su puerta de entrada con el n.93-30 de la carrera 10. Consistente en un lote de terreno con cabida de 1.253.43 v.c. junto con la casa, cuyos linderos son: norte: en 40.07 metros con el lote 6 de la manzana 13 de la urbanización el chico norte Ltda. Oriente: en 20 metros con el lote 16 de la misma manzana sur: en 40.11 metros con el lote n.4 de la misma manzana y occidente: en 20 metros con la carrera 10, en adelante "El Bien".

**1.11.-** El Bien cuya transferencia realizan **Los Fideicomitentes al Fideicomiso** fue adquirido a título de adjudicación en sucesión de Soler Daza Consuelo Edith Del Rosario mediante escritura pública 1070 del 30 de abril de 2021 y anteriormente, a título adjudicación por liquidación de sociedad comercial a Dazsol Limitada, mediante escritura pública No. 1701 del 23-12-2014, de la Notaria 45 del Círculo de Bogotá D.C, y anteriormente adquirida por la sociedad Dazsol Limitada a título de compraventa a la Señora Ana Lucia Daza de Soler mediante escritura pública No. 2495 del 24-11-1988, de la Notaria 24 del Círculo de Bogotá D.C., todo lo anterior debidamente registrada el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1195342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

**1.12. Remuneración de la Fiduciaria:** Por sus servicios La Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes comisiones, pagaderas por El Fideicomitente Gerente Desarrollador

- a. **Comisión de Estructuración:** La suma de cuatro millones de pesos (\$4.000.000), pagaderos a la firma del contrato por El Fideicomitente. Esta comisión genera IVA y será cancelada por una única vez a la firma del contrato de fiducia.
- b. **Comisión Mensual de Administración:** Desde la firma y hasta la liquidación final del contrato se causará una comisión mensual equivalente a Uno Punto Cinco (1,5) salarios mínimos

legales mensuales vigentes, más IVA, hasta por cinco (5) pagos mensuales. Por cada pago adicional La Fiduciaria cobrará veinticinco mil pesos (25.000) adicionales.

- c. Comisión por Modificación No Integral:** Toda modificación al presente contrato fiducia producirá una comisión de modificación equivalente a Uno Punto Cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.5 SMMLV), más IVA.

**1.13. Costos y Gastos del Fideicomiso:** Los costos y gastos del Fideicomiso serán asumidos por Los Fideicomitentes.

**1.14. Direcciones de las Partes:** Para todos los efectos del presente contrato, las direcciones de las partes son las siguientes:

**a. Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria:**

Carrera 7 No. 99-53 Piso 14°, en Bogotá, D.C.

**b. El Fideicomitente Gerente Desarrollador:** Grupo 4a Santa Bárbara Alta S.A.S.

Dirección: Calle 109 N° 18c – 17 oficinas 603 Bogotá D.C., Colombia

Teléfono: 57(1)2650854

Correo electrónico Representante Legal: andres.escobar@grupo4a.com.co

Correo electrónico contador: gerencia@osorioasociados.com.co

Correo electrónico para facturación electrónica: facturacion@grupo4a.com.co

**c. Fideicomitentes Aportantes:**

- i) **Luz Esperanza Soler Daza**  
Dirección: Calle 81 A # 8-52 Apartamento 102  
Teléfono: 57 3208497712  
Correo Electrónico: [quincha345@hotmail.com](mailto:quincha345@hotmail.com)
- ii) **Rafael Solar Daza**  
Dirección: Carrera 7 # 93A-35 Torre B Apartamento 602  
Teléfono: 3204578937 / 6106239  
Correo Electrónico: [quincha345@hotmail.com](mailto:quincha345@hotmail.com)
- iii) **Vilma Susana del Socorro Soler Daza**  
Dirección: Dirección: 23 Rue Desbarats, Kirkland (Quebek-Canadá)  
Teléfono: +1 (514) 4263471  
Correo Electrónico: [vilmamontreal@gmail.com](mailto:vilmamontreal@gmail.com) / [normanmiller@gmail.com](mailto:normanmiller@gmail.com)

**d.- Fideicomitente Inversionistas:**

Prieto Páez S.A.S.  
NIT 901.014.556-2  
Carlos Andrés Prieto Olarte  
C.C. 80.062.112  
Representante Legal  
Dirección: Calle 101 N° 19 a – 60 apto 201  
Teléfono: 57-3142709673  
Correo Electrónico: carlos.prieto@grupo4a.com.co

S&S Arquitectos S.A.S.  
NIT: 900708267-4  
Angélica María Duque Sabogal  
C.C. 52.819.758  
Representante Legal  
Dirección: Calle 109 N° 18 C – 17 Oficina 603  
Teléfono: 57(1) 2650854  
Correo Electrónico: angelica.duque@grupo4a.com.co

Abdel S.A.S.  
NIT: 901.036.089-9  
Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán  
C.C. 19'190.747  
Representante Legal  
Dirección: Autopista Bogotá - Medellín Km 1,5 parque empresarial San Bernardo,  
Bodega 2  
Teléfono: +57(1)5935810  
Correo Electrónico: harbg@bam.com.co

Inversiones Vivas Prieto S.A.S.  
NIT: 901454746-2  
Prieto Corredor Flor Lilia  
C.C. 51.669.204  
Representante Legal  
Dirección: Autopista Bogotá - Medellín Km 2.6 Vda Parcelas, Par Portos Sabana 80 Bg  
124  
Teléfono: 57 (1) 8966155  
Correo Electrónico: gerencia@madislav.com

Monkey Money S.A.S.  
NIT: 901.038.641-4  
Juan Felipe Cruz Medina  
C.C. 80.178.990  
Representante Legal  
Dirección: Carrera11 # 93 - 77  
Teléfono: 57 317 4412626  
Correo Electrónico: jcruz@clickclackhotel.com

Inés Andrea Beltrán Flórez.

C.C. 1.019.014.825  
Dirección: Carrera 14 #106a-27 apto 1001  
Teléfono: 3212055118  
Correo Electrónico: andreabeltranf@gmail.com

Jose Olmedo Prieto Chamizo  
C.C. 19.087.773  
Dirección: Calle 101 N° 19 a – 60 apto 201  
Teléfono: +573102276366  
Correo Electrónico: derlyjose@hotmail.com

Blanca Derly Olarte Suarez  
C.C. 41.564.896

Dirección: Calle 101 N° 19 a – 60 apto 201  
Teléfono: +573102276366  
Correo Electrónico: derlyjose@hotmail.com

Juan Manuel Rangel Flórez  
C.C. 79.984.434  
Dirección: Carrera 49 b N° 106 a – 15 apto 104  
Teléfono: +57 314 2189683  
Correo Electrónico: jmrangel@feel.com.co

María del Pilar Castro González  
C.C. 52.863.319  
Dirección: Carrera 49 b N° 106 a – 15 apto 104  
Teléfono: +57 314 4458490  
Correo Electrónico: pilarcastro@yahoo.com

Daniel Nicolas Borrero Flórez  
C.C. 80.195.644  
Dirección: Carrera 19#84-17 oficina 401  
Teléfono: 15122105671  
Correo Electrónico: danyborrero@gmail.com

Stella Flórez de Borrero  
C.C. 41.301.007  
Dirección: carrera 23 No. 124-87, torre 2, of. 602 Codinfor  
Teléfono: 310 2233411  
Correo Electrónico: stelaborrer@yahoo.com

Juan Pablo Borrero Flórez  
C.C. 80.497.967  
Dirección: Chía, Cundinamarca, Vereda Cerca de Piedra, conjunto Prados de Huitaca casa 7  
Teléfono: 3132478727  
Correo Electrónico: juanpablo.borrero@bam.com.co

Sergio Daniel Moreno



C.C. 80.196.815  
 Dirección: 40 River Rd. Apt 20B New York, NY, 10044  
 Teléfono: +1-9175309509  
 Correo Electrónico: sergmor@gmail.com

Mercedes Gómez Restrepo  
 C.C. 38.990.817  
 Dirección: Transversal 1 # 84 A -29  
 Teléfono: 3134672962  
 Correo Electrónico: gomez.mariamercedes@gmail.com

**1.15 Porcentajes De Participación De Derechos Fiduciarios al iniciar el fideicomiso**

Fideicomitentes	Porcentaje De Derecho Fiduciarios
El Fideicomitente Gerente Desarrollador	0.003%
Los Fideicomitentes Inversionistas	6.663%, cuyo desglose se presenta en el cuadro que a continuación se incluye
Los Fideicomitentes Aportantes	93.333%, cada uno con el 31.111%

**1.16 Participación de los Fideicomitentes Inversionistas a la fecha de firma del presente Contrato:**

DISTRIBUCIÓN FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	% PARTICIPACIÓN
PRIETO PÁEZ S.A.S	2,059%
S&S ARQUITECTOS S.A.S.	4,144%
INÉS ANDREA BELTRÁN FLÓREZ	6,253%
ADBEL S.A.S.	12,506%
JOSÉ OLMEDO PRIETO CHAMIZO	6,253%
BLANCA DERLY OLARTE SUAREZ	6,253%
JUAN MANUEL RANGEL FLOREZ	6,253%
MARIA DEL PILAR CASTRO GONZALEZ	6,253%
INVERSIONES VIVAS PRIETO S.A.S	12,506%

DISTRIBUCIÓN FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	% PARTICIPACIÓN
DANIEL NICOLÁS BORRERO FLÓREZ	4,312%
STELLA FLOREZ DE BORRERO	1,941%
JUAN PABLO BORRERO FLOREZ	0,550%
SERGIO DANIEL MORENO	5,703%
MERCEDES GÓMEZ RESTREPO	12,506%
MONKEY MONEY S.A.S	12,506%
	<b>100,000%</b>

**1.17. Duración:** El presente contrato tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento de su objeto.

**1.18. Domicilio:** Para todos los efectos se tendrá como domicilio de las partes y como jueces competentes a los de la ciudad de Bogotá, D.C.

**1.19. Proceso Reconstrucción Derechos Fiduciarios:** La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso deberá proceder a registrar la reconstrucción de derechos fiduciarios a favor del Fideicomitente Gerente Desarrollador y los Fideicomitentes Inversionistas, conforme los pagos que se realicen al patrimonio autónomo con destino a los Fideicomitentes Aportantes y se de cumplimiento a los requisitos establecidos en el presente Contrato.

1. La suma de un mil ciento sesenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos moneda legal (\$1.166.666.666) el 31 de diciembre de 2021, dinero que se entregará al presente patrimonio autónomo constituido por las partes. Los Fideicomitentes Aportantes cederán el porcentaje pago por los Fideicomitentes Inversionistas y el Fideicomitente Gerente Desarrollador a través del Fideicomiso, correspondiente a esta cuota, es decir el 15.55% para completar un 22.21%, lo cual se acreditará mediante el certificado de Reconstrucción de Derechos Fiduciarios que deberá ser remitido por los Fideicomitentes para hacer el registro.
2. La suma de un mil ciento sesenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos moneda legal (\$1.166.666.666) el 31 de enero de 2022, dinero que se entregará al presente patrimonio autónomo constituido por las partes. Los Fideicomitentes Aportantes cederán el porcentaje pago por los Fideicomitentes Inversionistas y el Fideicomitente Gerente Desarrollador a través del presente fideicomiso, correspondiente a esta cuota, es decir el 15.55% para completar un 37.76%. lo cual se acreditará mediante el certificado de Reconstrucción de Derechos Fiduciarios que deberá ser remitido por los Fideicomitentes para hacer el registro.
3. La suma de un mil ciento sesenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos moneda legal (\$1.166.666.666) el 28 de febrero de 2022, dinero que se entregará al presente patrimonio autónomo constituido por las partes. Los Fideicomitentes Aportantes cederán el porcentaje pago por los Fideicomitentes Inversionistas y el Fideicomitente Gerente Desarrollador a través del presente fideicomiso, correspondiente a esta cuota, es decir el 15.55% para completar un 55.31%.
4. La suma de un mil ciento sesenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos moneda legal (\$1.166.666.666) el 31 de marzo de 2022, dinero que se

entregará al patrimonio autónomo constituido por las partes. Los Fideicomitentes Aportantes cederán el porcentaje pago por los Fideicomitentes Inversionistas y el Fideicomitente Gerente Desarrollador a través del presente fideicomiso, correspondiente a esta cuota, es decir el 15.55% para completar un 70.86%.

5. La suma de un mil ciento sesenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos moneda legal (\$1.166.666.666) el 29 de abril de 2022, dinero que se entregará al presente patrimonio autónomo constituido por las partes. Los Fideicomitentes Aportantes cederán el porcentaje pago por los Fideicomitentes Inversionistas y el Fideicomitente Gerente Desarrollador a través del presente fideicomiso, correspondiente a esta cuota, es decir el 15.55% para completar un 86.41%.
6. La suma de un mil ciento sesenta y seis millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos moneda legal (\$1.166.666.666) el 31 de mayo de 2022, dinero que se entregará al presente patrimonio autónomo constituido por las partes. Los Fideicomitentes Aportantes cederán el porcentaje pago por los Fideicomitentes Inversionistas y el Fideicomitente Gerente Desarrollador a través del presente fideicomiso, correspondiente a esta cuota, es decir el 15.55% para completar un 100%.

Para que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso proceda a realizar la recomposición de los derechos fiduciarios deberá recibir: (i) los recursos aportados por el Fideicomitente Gerente Desarrollador y los Fideicomitentes Inversionistas (ii) la instrucción para hacer los pagos a los Fideicomitentes Aportantes, en las fechas y montos que indique conjuntamente los Fideicomitentes y (iii) Certificado Recomposición Derechos Fiduciarios.

**1.20. Valor del Presente Contrato.-** Para todos los efectos legales incluidos los fiscales, el valor del presente contrato es el estipulado por las partes como monto total de las comisiones que devengará La Fiduciaria durante a vigencia del contrato, el cual las partes han estimado en la suma de treinta y dos millones novecientos cuarenta y seis mil novecientos treinta y seis pesos (\$32.946.936).

**Datos cuyo único objetivo es para efectos de registros contables de Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**

**Valor Contable del Lote: \$7.500.000.000**

**Área del Lote:** cabida de 1.253.43 v.c. junto con la casa, cuyos linderos son: norte: en 40.07 metros con el lote 6 de la manzana 13 de la urbanización el chico norte Ltda. Oriente: en 20 metros con el lote 16 de la misma manzana sur: en 40.11 metros con el lote n.4 de la misma manzana y occidente: en 20 metros con la carrera 10

**Área de las Construcciones: 0**

**Valor Contable de las Construcciones: \$0**

**1.21. Anexos:** Hacen parte integral del presente contrato:

1. Los certificados de existencia y representación de las partes.
2. Todas las comunicaciones que se generen en desarrollo del presente contrato.
3. El Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, el cual El Fideicomitente declara conocer y aceptar.
4. Pagaré en Blanco con Carta de Instrucción debidamente firmada.

5. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía Representante Legal del Fideicomitente, en caso que sea una persona jurídica.
6. Estudio de títulos del inmueble objeto del contrato.
7. Formato Único de Vinculación.

## Capítulo II

### Disposiciones Especiales

**Cláusula Primera: Objeto.-** Por el presente contrato **Los Fideicomitentes Aportantes**, transfieren al **Fideicomiso** por su cuenta y por cuenta y nombre del **Fideicomitente Gerente Desarrollador y de los Fideicomitentes Inversionistas**, a título de **Fiducia Mercantil De Administración y Pagos**, el derecho de dominio pleno y la posesión sobre el(los) bien(es) inmueble(s) que se describe(n) en la Cláusula Cuarta de este contrato, para que sea(n) manejado(s), custodiado(s) y administrado(s), de acuerdo con las instrucciones dadas expresamente por **El Fideicomitente Gerente Desarrollador**, con el compromiso de adelantar las gestiones necesarias tendientes a disponer de dicho(s) bien(es) sin perjuicio de aquellas que puedan ser adelantadas directamente o que deban ser aprobadas por **El Fideicomitente Gerente Desarrollador** previa notificación a la Fiduciaria quien deberá evaluarlas y podrá negarse en caso de que no sean acordes con el objeto del contrato, así como realizar cualquier otro tipo de enajenación. A su vez, Los Fideicomitentes Inversionistas y El Fideicomitente Gerente Desarrollador transferirán los recursos para el pago del inmueble a favor de los Fideicomitentes Aportantes conforme lo establecido en el presente contrato y se efectuará la respectiva recomposición de los derechos Fiduciarios conforme las instrucciones impartidas por los Fideicomitentes.

**Cláusula Segunda: Instrucciones.-** El **Fideicomitente Gerente Desarrollador** señalará las instrucciones sobre la administración, enajenación de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, entre otros: **1)** Los términos y las condiciones en las que se celebrarán los contratos a que hubiere lugar sobre El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s); **2)** El monto de las provisiones que hará La Fiduciaria, con cargo a los recursos efectivamente recibidos en desarrollo de este contrato, para pago de seguros, impuestos, y en general, otros gastos causados por El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s). Para el caso de la provisión para el pago de impuestos, ésta se realizará con base en el mínimo valor a declarar en el autoavalúo de El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s), de acuerdo con las normas vigentes; **3)** Las inversiones especiales que deberá realizar La Fiduciaria, con los recursos que ingresen al fideicomiso. De no contar con la oportuna instrucción respecto de cómo efectuar dichas inversiones, dichos recursos serán invertidos a través del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market; **4)** Dar instrucciones sobre la interpretación, ejecución o terminación de los contratos. **5)** Definir a la terminación del contrato, la forma como se debe(n) transferir el(los) bien(es) inmueble(s) y recursos que hagan parte del patrimonio autónomo. Dicha instrucción deberá ser dada dentro de los cuatro (4) meses siguientes al aviso de terminación del contrato. De no obtener tal instrucción en dicho término, La Fiduciaria procederá a transferir los bienes que hacen parte del patrimonio autónomo al Beneficiario. **6)** En general, las instrucciones especiales con las cuales se debe ejecutar el presente contrato y que no hubieren sido previstas en el mismo.

**Cláusula Tercera: Patrimonio Autónomo.** - Tanto El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s), como los que se transfieran adicionalmente y los que adquiera el Fideicomiso forman un Patrimonio Autónomo, afecto a la finalidad establecida en este contrato, denominado como se mencionó en las disposiciones generales anteriores. Tales bienes se mantendrán separados del resto del activo fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y llevarán su propia contabilidad de acuerdo con los términos fijados por la Superintendencia Financiera.

**Cláusula Cuarta. - Bien(es) Fideicomitido(s).**- Son aquellos bienes que se transfieren y/o se transferirán por parte de Los Fideicomitentes a favor del Patrimonio Autónomo afectos a la finalidad del presente contrato y que se señalan en el Numeral 1.8 de la Cláusula Preliminar del presente contrato y los cuales fueron adquiridos según se establece en el numeral 1.9 de la Cláusula Preliminar del presente contrato.

**Parágrafo Primero: Cuerpo Cierto.** - No obstante, la anterior descripción de cabida y linderos señalados en el Numeral 1.9 de la Cláusula Preliminar, la transferencia del inmueble que se realiza por este acto a título de fiducia mercantil se hace como cuerpo cierto. La transferencia que se efectúa mediante el presente instrumento, comprende todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes. Así mismo se extiende a todos aquellos muebles que por accesión a el(los) bien(es) se reputen inmuebles de acuerdo con la ley sin que esto implique pago alguno a favor de Los Fideicomitentes y/o El Beneficiario y a cargo de La Fiduciaria y/o Fideicomiso.

**Parágrafo Segundo: Entrega.** - La Fiduciaria declara recibido(s) El(Los) Bien(es) descrito(s) en el Numeral 1.8 de la Cláusula Preliminar y a su vez lo(s) entrega en comodato a **El Fideicomitente Gerente Desarrollador**, tal como se indica más adelante en este mismo contrato, quien a su vez declara que lo(s) ha recibido a satisfacción.

**Parágrafo Tercero: Saneamiento.** - Los **Fideicomitentes Aportantes** garantiza (n) que el El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s), es (son) de su exclusiva propiedad, y se halla(n) libre(s) de embargos, demandas civiles, anticresis, prendas, censos, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, ni hipotecas. El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) se encuentra(n) a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones y los servicios públicos causados hasta la fecha. **Los Fideicomitentes** se obliga (n) al saneamiento de El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) en todos los casos señalados en la ley y responderá (n) frente a la Fiduciaria, frente a El Beneficiario y a los terceros por los vicios redhibitorios y de evicción, y la titularidad del dominio y posesión de El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s), por lo cual deberá indemnizar los perjuicios que se llegare a causar a la Fiduciaria, al Beneficiario y/o a los terceros a los que se transfieran El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) en cumplimiento de la finalidad del presente contrato. En todo caso en la escritura de transferencia del(los) bien(es), en cualquier evento, La Fiduciaria dejará constancia de la obligación directa del saneamiento a cargo de Los Fideicomitentes o sus cesionarios, y éste, al suscribir el presente instrumento público, acepta tal obligación.

**Parágrafo Cuarta: Mejoras.** - El valor de las mejoras que deban realizarse en El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) deberá ser provisto por El Fideicomitente, quien se obliga a realizarlas y tanto El Fideicomitente y/o El Beneficiario eximen a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por no adelantar la ejecución de las mismas.

**Parágrafo Quinta: Declaraciones De Los Fideicomitentes.** - Los Fideicomitentes declara (n), bajo la gravedad del juramento: (i) que la transferencia de El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) que realiza (n) mediante el presente instrumento público, la efectúa (n) en forma lícita y de buena fe con relación

a posibles acreedores anteriores al perfeccionamiento del presente contrato. Por lo tanto, La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna frente a los beneficiarios o a terceros por este concepto; (ii) Igualmente Los Fideicomitentes declara (n) bajo la gravedad de juramento, que El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s) que entrega (n) a título de fiducia, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, 333/96 y 365/97, ni ha (n) sido utilizado (s) por Los Fideicomitentes, su familia, sus socios, dependientes, arrendatarios, etc. como medios o instrumentos necesarios para la realización de las conductas tipificadas en dichas normas; y (iii) Que ha sido informado por parte de La Fiduciaria de todas las condiciones del presente negocio y los riesgos inherentes al mismo.

**Cláusula Quinta: Contratos que recaen sobre El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s).**- Los Fideicomitentes declaran que sobre el inmueble que se transfiere no recae ningún contrato.

**Cláusula Sexta: Facultades de la Fiduciaria.**- En desarrollo del presente contrato, además de las facultades que le otorgan las leyes, La Fiduciaria queda expresamente autorizado para llevar la personería y representar El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s) ante cualquier Corporación o Autoridad y en general, para asumir la personería de la fiducia siempre que lo considere necesario, de manera que en ningún caso pueda alegarse que carece de personería suficiente para administrar los bienes de la fiducia, celebrar los actos y contratos que considere necesarios para darle cumplimiento a su finalidad, y en general para:

1. Celebrar a nombre del Fideicomiso los contratos relacionados con la administración y disposición de El(Los) Bien(es), de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta por escrito El Fideicomitente Gerente Desarrollador y que sean acordadas previamente con La Fiduciaria.
2. Invertir los recursos que pudiesen ingresar al Fideicomiso, previa deducción de los gastos y comisiones que correspondan a la Fiduciaria, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, sin perjuicio de las instrucciones especiales que para el efecto le entregue **El Fideicomitente Gerente Desarrollador** mediante documento escrito, las cuales pueden modificarse por el mismo medio.
3. Verificar, cada seis (6) meses que el(los) bien(es) inmueble(s) se encuentre al día en materia de servicios públicos (agua, luz, teléfono y demás gastos).
4. Representar a los Fideicomitentes y/o Beneficiario, frente a terceros y autoridades de cualquier orden en todo lo relacionado con el(los) bien(es) que administra, de manera que en ningún caso pueda afirmarse que carece de personería jurídica para el efecto.
5. Ejecutar todos los actos necesarios para la defensa de El(Los) Bien(es) y los intereses de Los Fideicomitentes y/o El Beneficiario, con plenas facultades para adelantar tales actos, contratar los profesionales con los honorarios definidos por **El Fideicomitente Gerente Desarrollador** y tomar las medidas que él considere convenientes, en caso de que sea necesario acudir a acciones judiciales para la defensa de los intereses de la fiducia, todo con cargo al Fideicomiso o a **El Fideicomitente Gerente Desarrollador**.
6. En el evento en que se lleven a cabo inversiones, efectuadas con los frutos de los bienes administrados, si por cualquier causa los títulos o valores que las conforman se deterioraren, perdieran, destruyeran, extraviaran o fueran objeto de apropiación ilícita, La Fiduciaria queda expresa e irrevocablemente autorizado, para adelantar directamente todas las diligencias y procesos que considere del caso, incluso los contemplados en los artículos 802, 803 y siguientes del código de comercio y cualquier otro trámite que prevea la Ley, para obtener su reposición, cancelación o pago, sin que se pueda alegar que carece de personería o poderes suficientes ante cualquier autoridad o ante el emisor de los mismos. Las acciones legales necesarias, así

- como la selección de los profesionales a contratar deberán tener aprobación de **El Fideicomitente Gerente Desarrollador**.
7. Cobrar las comisiones acordadas, como se establece en el presente contrato.
  8. Emitir, aceptar, endosar, negociar, y en general, efectuar cualquier operación con títulos valores que sea necesaria para ejecutar el encargo que se le confiere.
  9. Entregar durante la ejecución del contrato al **Fideicomitente Gerente Desarrollador** y/o El Beneficiario, los dineros, intereses, y demás frutos que se causen, en los términos previstos en el presente contrato.
  10. Coadyuvar al **Fideicomitente Gerente Desarrollador** en la obtención de las licencias y de los permisos.
  11. Transferir a la finalización del presente contrato al **Fideicomitente Gerente Desarrollador y/o Los Fideicomitentes Inversionistas** o la (las) persona que designen, los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo de acuerdo con la participación que cada uno tenga para el momento de la terminación.

**Parágrafo:** La Fiduciaria podrá, cuando lo considere conveniente a los intereses de **El Fideicomitente Gerente Desarrollador, Los Fideicomitentes Inversionistas y/o El (Los) Beneficiario**, y previo el visto bueno del **Fideicomitente Gerente Desarrollador**, que deberá impartirse por escrito, delegar alguna de las gestiones a él encomendadas, bajo su cuenta y riesgo, delegación que efectuará en personas o entidades que según su criterio sean aptas para la eficiente ejecución de la labor delegada. En casos de urgencia, La Fiduciaria podrá actuar sin el visto bueno, pero deberá informar de ello inmediatamente a **El Fideicomitente Gerente Desarrollador**.

**Cláusula Séptima: Administración e Inversiones de los Recursos.** - La Fiduciaria recaudará mensualmente los frutos que produzca(n) el(los) inmueble(s) administrado(s), si los hubiese, a través de las cuentas bancarias abiertas especialmente para el efecto y/o a través de las participaciones abiertas en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, a nombre del patrimonio autónomo. A las sumas recibidas se le descontarán los gastos y comisiones a cargo del Fideicomiso, y La Fiduciaria procederá de acuerdo con las instrucciones impartidas por **El Fideicomitente Gerente Desarrollador** a constituir la provisión a que hace referencia el numeral segundo de la cláusula segunda del presente contrato. Los recursos que conforman dicha provisión se invertirán, por cuenta y riesgo de **El Fideicomitente Gerente Desarrollador** y/o de El Beneficiario, y salvo instrucción escrita en contrario, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, dentro de los parámetros establecidos por la ley, la Superintendencia Financiera y el Reglamento de dicho Fondo de Inversión Colectiva. **El Fideicomitente Gerente Desarrollador** manifiesta conocer y aceptar el reglamento de que se ha hecho mención y del cual han recibido copia.

**Parágrafo Primero:** Una vez realizadas las deducciones y descuentos a que hace referencia la presente cláusula La Fiduciaria pondrá a disposición en sus oficinas ubicadas en la Carrera 7 No. 99-53 Piso 14° de Bogotá, los recursos efectivamente recibidos durante el mes que le correspondiesen al **Fideicomitente Gerente Desarrollador Los Fideicomitentes Inversionistas y/o El (Los) Beneficiario**, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicho corte, el cual se efectuará los días quince (15) de cada mes.

**Parágrafo Segundo: El Fideicomitente Gerente Desarrollador** se reserva el derecho de modificar las instrucciones aquí contenidas sobre la forma como La Fiduciaria debe invertir los recursos objeto del presente encargo; dicha modificación se realizará mediante el envío de comunicación escrita que contenga las nuevas indicaciones, las cuales serán ejecutadas por La Fiduciaria en la medida en que fueren legalmente viables.

**Cláusula Octava: Obligaciones del Fideicomitente Gerente Desarrollador y de los Fideicomitentes Inversoristas.** - además de las señaladas en el Código de Comercio se obliga especialmente a:

1. Suministrar oportunamente a la Fiduciaria las sumas de dinero que éste le solicite para el cumplimiento de los fines previstos en este contrato y para su perfeccionamiento y terminación.
2. Transferir al Fideicomiso los recursos para el pago del inmueble que será aportado al presente Fideicomiso conforme lo señalado en el número 1.15 de la Cláusula Preliminar: Declaraciones Especiales de las Partes, Capítulo I, con el fin de que la Fiduciaria proceda a realizar los pagos de acuerdo y la Recomposición de Derechos Fiduciarios de acuerdo con las instrucciones que deben ser otorgadas por Los Fideicomitentes.
3. Mantener El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s) a paz y salvo en materia de servicios públicos, impuestos, multas, sanciones, tasas y contribuciones, etc., que se generen por cualquier causa respecto de El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s), mientras éste tenga la calidad de comodatario del mismo, efectuando las erogaciones pertinentes y suministrando a La Fiduciaria los recursos necesarios para su pago.
4. Informar a La Fiduciaria de cualquier situación que dificulte o imposibilite el cumplimiento de sus obligaciones.
5. Dar aviso, inmediatamente después de que tenga conocimiento, a La Fiduciaria de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica de El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s); en todo caso exhibir el presente contrato y la constancia de su registro para dejar establecido ante la autoridad pertinente la transferencia de propiedad que consta en el presente contrato y la imposibilidad de perseguir el patrimonio autónomo. Todos los gastos en que incurra para tal efecto, serán asumidos por **Los Fideicomitentes**.
6. Declarar y pagar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que graven El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s) y remitir copia de dichas declaraciones a **La Fiduciaria**.
7. Emplear el mayor cuidado en la conservación de El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s). Así mismo, se obliga a informar al Fiduciario sobre los hechos que afecten o puedan llegar a afectar el(los) inmueble(s) respondiendo por tanto de los perjuicios que se causen por tales omisiones.
8. Permitir a la Fiduciaria, llevar a cabo en cualquier momento, inspecciones al inmueble a través de un perito designado por ésta o un funcionario directo con autorización por parte de ésta, lo anterior con el fin de verificar el estado del inmueble. Los gastos que acarree la realización de la inspección estarán a cargo del Fideicomitente.
9. Abstenerse de realizar todo tipo de construcciones sobre el inmueble objeto del presente contrato.
10. Pagar los impuestos, tasas o contribuciones que graven El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s), así como cumplir con las disposiciones fiscales que sean aplicables a los negocios de fideicomiso de administración. Hasta cuando estos pagos se realicen, los recursos provistos ingresarán al Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, que administre La Fiduciaria
11. Las de Ley y las consagradas en otras cláusulas del presente contrato.

**Cláusula Novena: Obligaciones De La Fiduciaria.** - Además de las obligaciones que por ley y el presente encargo le corresponden, La Fiduciaria se compromete especialmente a:

- 1) Pagar con cargo a **El Fideicomitente Gerente Desarrollador, los Fideicomitentes Inversionistas** y los **Fideicomitentes Aportantes** y hasta concurrencia del valor de los dineros provisionados, o que les sean entregados por El Fideicomitente Gerente Desarrollador y los **Fideicomitentes Inversionistas** y/o El Beneficiario, y en caso de que éste último no lo haga, los impuestos, tasas o contribuciones que graven El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s), así como cumplir con las disposiciones fiscales que sean aplicables a los negocios de fideicomiso de administración.
- 2) Mantener separados los activos y pasivos del Fideicomiso, de los suyos propios y de los de otros negocios fiduciarios.
- 3) Llevar por separado la contabilidad del patrimonio autónomo.
- 4) Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de El Fideicomitente y/o El Beneficiario.
- 5) Mantener actualizada y en orden la información y documentación relativa a la administración del(los) bien(es) y la inversión de sus rendimientos y frutos.
- 6) En caso que se administren recursos líquidos, elaborar mensualmente el estado de ingresos y egresos y el Balance General el Patrimonio autónomo, los cuales quedarán a disposición de El Fideicomitente y/o El Beneficiario vía correo electrónico o por el medio seleccionado por **La Fiduciaria**. El Fideicomitente y/o El Beneficiario podrán solicitar aclaraciones de las cuentas y registros contables de las operaciones, hasta por un período de treinta (30) días atrás.
- 7) Rendir cuentas comprobadas de su gestión a **los Fideicomitentes** y/o Beneficiario dentro de los primeros quince (15) días hábiles de los meses de julio y enero de cada año, por correo electrónico o a la dirección registrada o por el medio seleccionado por **La Fiduciaria**. Con la misma periodicidad se le enviará a El Fideicomitente el extracto de su contabilidad el cual indicará todos los movimientos hechos durante el semestre, los intereses generados, los abonos, pagos, retiros, rendimientos causados y pagados, valor de la retención en la fuente y demás gastos cubiertos.
- 8) El numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario que establece que, con relación a cada uno de los Patrimonios Autónomos administrados por La Fiduciaria, está en la obligación de cumplir con los compromisos señalados en las normas legales para los contribuyentes, retenedores y responsables, según sea el caso. Para tal efecto se le ha asignado un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifica en forma global a todos los fideicomisos que administra en desarrollo de su objeto social. Por lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 23-1 del Estatuto Tributario, La Fiduciaria deberá practicar retención en la fuente sobre los valores pagados o abonados en cuenta, susceptibles de constituir ingreso tributario para los beneficiarios de los mismos, a las tarifas que correspondan a la naturaleza de los respectivos ingresos, de acuerdo con las disposiciones vigentes.
- 9) En caso que se administren recursos líquidos, suministrar una clave de consulta que le permita a **El Fideicomitente** y/o El Beneficiario, en tiempo real, conocer el estado de la(s) participación(es) que sea(n) abierta(s) en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, y/o de la(s) cuenta(s) corriente(s) y/o de ahorros abierta(s) en las entidades financieras que presten este servicio y cuyo titular sea el patrimonio autónomo que por este documento se constituye.
- 10) Designar un perito que se encargue de realizar las correspondientes inspecciones al inmueble con el fin de verificar el estado de éste en cualquier momento con cargo a los recursos administrados en el Fideicomiso y/o por el Fideicomitente Gerente Desarrollador solidariamente, y en consecuencia la Fiduciaria no será responsable por ningún gasto relacionado con las visitas de inspección.
- 11) Proceder con la liquidación del Fideicomiso una vez se realice la transferencia del inmueble objeto del contrato.

- 12) Recibir los recursos aportados por el Fideicomitente Gerente Desarrollador para el pago del inmueble transferido y realizar los respectivos pagos a favor de los Fideicomitentes Aportantes, conforme a las instrucciones de los Fideicomitentes.
- 13) Realizar la recomposición de derechos fiduciarios a favor del Fideicomitente Gerente Desarrollador cada vez que vaya efectuando los pagos a los Fideicomitentes Aportantes conforme al procedimiento aquí establecido.
- 14) Cumplir las instrucciones establecidas por El Fideicomitente en este contrato.

#### **Cláusula Décima: Obligaciones Fideicomitentes Aportantes**

1. Salir al saneamiento respecto de la transferencia del Inmueble en los términos de este Contrato.
2. Autorizan mediante la firma del presente Contrato a la Fiduciaria a entregar la tenencia material del Inmueble al Fideicomitente Gerente Desarrollador a título de comodato precario, entregando el Inmueble totalmente libre de ocupantes o bienes muebles tales como equipos, semovientes, maquinarias etc.
3. 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.
4. Remitir a la Fiduciaria, en cumplimiento del Procedimiento Recomposición de Derechos Fiduciarios, el Certificado Recomposición de Derechos Fiduciarios en los términos establecidos en el presente Contrato.
5. Mediante la firma de este contrato, expresamente aceptan que acatarán y cumplirán el presente Contrato.
6. Pagar los impuestos, tasas o contribuciones que graven El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s), así como cumplir con las disposiciones fiscales que sean aplicables a los negocios de fideicomiso de administración mientras tengan la calidad de Fideicomitentes en el presente contrato y a prorrata de su participación.

#### **Cláusula Decima Primera: Comité Fiduciario.**

Es el Comité conformado para efectos de realizar seguimiento al estado del Fideicomiso, la información contable y financiera del mismo, los giros que la Fiduciaria efectúe en virtud de las instrucciones impartidas por Los Fideicomitentes entre otros aspectos relacionados con el desarrollo del Fideicomiso.

##### **11.1 Conformación**

Para el funcionamiento del Fideicomiso, existirá un órgano de administración, conformado por (i) un representante de los Fideicomitentes Aportantes, (ii) Un representante de cada Fideicomitentes Inversionistas o las personas a quienes éstos confieran poder para representarlos, (iii) el Fideicomitente Gerente Desarrollador, o la persona a quien este confieran poder para representarlo y (vi) un representante de la Fiduciaria, que asistirá por derecho propio con voz, pero sin voto.

Cualquier modificación respecto a las personas designadas para ejercer la representación de los Fideicomitentes deberá ser notificada por escrito a la Fiduciaria.

##### **11.2 Convocatoria y Reuniones**

**Convocatoria:** La reunión será convocada por la Fiduciaria, mediante comunicación escrita o por correo electrónico con una anticipación mínima de ocho (8) días calendario, a cada uno de los

miembros y la Fiduciaria, a la dirección de notificación que este registrada por cada uno de ellos en el presente Contrato. En el aviso de convocatoria se indicará como mínimo el lugar y/o medio, fecha y hora de la reunión, así como la relación de los asuntos a tratar en la misma.

**Reuniones ordinarias:** Las reuniones ordinarias se realizarán cuando menos cada 6 meses ya sea (i) en la ciudad de Bogotá en el lugar que se señalen en su oportunidad los miembros del Comité; o (ii) por medio de medios electrónicos en los términos permitidos por la Ley.

**Reuniones extraordinarias:** El Comité podrá reunirse de manera extraordinaria en cualquier momento cuando se presenten hechos comprobados que afecten el desarrollo y culminación del Fideicomiso o cuando lo estime conveniente cualquiera de los miembros.

### 11.3. Quórum

El órgano de administración podrá deliberar con la participación de los Fideicomitentes inversionistas que representan el cincuenta y uno por ciento (51%) o más de la Participación de Derechos Fiduciarios, y tomará las decisiones con el voto o votos presentes que representen mayoría.

Los fideicomitentes aportantes serán invitados a todos los comités fiduciarios, pero no podrán participar en las decisiones que sean contrarias a lo establecido en el contrato, en especial lo relacionado con la recomposición de derechos fiduciarios señalado en el numeral 1.17 de este contrato, razón por la cual no podrán solicitar cambios en el precio del bien y la periodicidad de la forma de pago.

En caso de que no pudiese llevarse a cabo el Comité de Fideicomitentes por falta de quórum, la Fiduciaria procederá a una nueva reunión que deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente prevista, la cual sesionará y decidirá válidamente con la presencia y participación de cualquier número singular o plural de Fideicomitentes.

Las decisiones así adoptadas obligan a los ausentes y disidentes.

Todas las decisiones tomadas por este órgano de administración deberán constar en un libro de actas que para tal efecto deberá llevar la Fiduciaria.

**Cláusula Décima Segunda: Obligaciones De El Comodatario.- El Comodatario** se obliga especialmente a emplear el mayor cuidado en la conservación de El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s) que en virtud de este contrato le han sido entregado en comodato. Así mismo, deberá tomar las medidas de seguridad que sean necesarias, respondiendo hasta la culpa levisima; en virtud de esto, se obliga a informar a La Fiduciaria sobre los hechos que afecten o puedan llegar a afectar El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s) respondiendo por tanto de los perjuicios que se causen por tales omisiones, conforme a lo establecido en la cláusula décima octava de este contrato.

**Cláusula Décima Tercera: Naturaleza De Las Obligaciones De La Fiduciaria.**- En desarrollo del presente contrato La Fiduciaria adquiere una obligación de medio y no de resultado, la cual se ejecutará de buena fe y de la cual responderá hasta la culpa leve. La Fiduciaria no garantizará una tasa fija de rendimiento sobre las inversiones que llegare a realizar como tampoco responderá de las consecuencias que traigan las inversiones, fenómenos tales como la devaluación, revaluación, inflación, desvalorización de los títulos, oscilaciones de mercado, congelación, cierre o baja de las tasas de interés o rendimientos, actos de autoridad, alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada, y en general, casos de fuerza mayor. Por lo anterior, en caso de que dichas inversiones generen pérdidas, éstas serán asumidas exclusivamente por El Fideicomitente. En ningún caso responderá La Fiduciaria por el valor de las reparaciones, servicios o cualquier otro pago que deba efectuarse relacionado con el inmueble. Igualmente se advierte que La Fiduciaria no será responsable de robos o daños que pueden ocurrir en los inmuebles administrados. En consecuencia, La Fiduciaria realizará las inversiones que se dispongan, en ejecución del presente contrato, de acuerdo con su mejor criterio, y por tanto no será responsable de las pérdidas que llegaren a arrojar las inversiones que haya realizado. Igualmente, La Fiduciaria no responderá ante El Fideicomitente y/o El Beneficiario, sus cesionarios y/o los terceros a quienes se les transfieran El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s), por el saneamiento por evicción, vicios redhibitorios, única y directamente responderá El Fideicomitente y/o sus cesionarios, situación de la cual se dejará constancia en las escrituras de transferencia de los bienes a cualquier título. La Fiduciaria no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato y no responderá por las obligaciones de El Fideicomitente ni por los incumplimientos que, por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar el pago pendiente del inmueble fideicomitado, por parte de El Fideicomitente, se puedan presentar durante la ejecución del contrato. Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad La Fiduciaria no es coadministradora, ni codirectora de El Fideicomitente y/o de El Beneficiario, bajo ninguna circunstancia.

**Cláusula Décima Cuarta: Vigencia y Terminación De La Fiducia.** - El presente contrato tendrá la duración señalada en el Numeral 1.13 y podrá darse por terminado en el evento de presentarse alguna de las siguientes causales:

1. El vencimiento del plazo o sus renovaciones.
2. La liquidación de La Fiduciaria y las demás causas establecidas en la Ley, en especial las indicadas en el artículo 1232 del Código de Comercio.
3. Por cumplimiento de los fines establecidos en el presente contrato.
4. Por mutuo acuerdo de las partes, previa aprobación de El Beneficiario en caso de que sea diferente al Fideicomitente.
5. Por incumplimiento por parte del Fideicomitente Gerente Desarrollador y/o de los Fideicomitentes Inversionistas de las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato.
6. Por incumplimiento por parte de El Fideicomitente Gerente Desarrollador y los Fideicomitentes Inversionistas en el pago de las comisiones fiduciarias por un término igual o superior a seis (6) meses. En este evento la terminación operará de manera automática, bastando solo la certificación del Representante Legal y el Revisor Fiscal acerca de este hecho, certificación que se dirigirá a El Fideicomitente.
7. Terminación unilateral por parte de cualquiera de las partes con un periodo mínimo de treinta (30) días de anticipación y aceptación del Beneficiario.

- 65
8. La no entrega de información o documentación requerida por La Fiduciaria 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 la inclusión del Fideicomitente en la lista OFAC u otras listas restrictivas. Adicionalmente serán causales de terminación de la presente fiducia las causas legales consagradas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en los numerales 5, 6 y 11 de dicho artículo y demás normas especiales.
  9. Por incumplimiento por parte del Fideicomitente Gerente Desarrollador y los Fideicomitentes Inversionistas en el pago de las cuotas para adquirir el inmueble a favor de los Fideicomitente Aportantes. En este evento el Fideicomitente Gerente Desarrollador deberá informar a la Fiduciaria que se presentó dicho incumplimiento y por ende se debe liquidar y terminar el contrato de Fiducia y posteriormente se procederá a entregar los inmuebles de acuerdo con la participación fiduciaria que a la fecha tengan cada uno de los Fideicomitentes. La Fiduciaria no está obligada a validar si existe o no mora o incumplimiento de los pagos acordados entre los Fideicomitentes ya que simplemente procederá conforme las instrucciones que le sean otorgadas.
  10. Por incumplimiento en la transferencia de los recursos para realizar el pago a favor de los Fideicomitentes Aportantes conforme lo señalado en el presente Contrato. Si la transferencia de los recursos no se realiza en los treinta (30) días siguientes a la fecha del vencimiento del término para realizar el pago, La Fiduciaria comunicará a los Fideicomitentes y procederá a liquidar el presente contrato y a transferir el inmueble conforme las instrucciones que le impartan los Fideicomitentes.

**Cláusula Décima Quinta: Destinación De El(Los) Bien(Es) A La Terminación De La Fiducia.** A la terminación de la fiducia por cualquier causa, el(los) bien(es) y los rendimientos y frutos pendientes serán entregados al Fideicomitente de conformidad con lo previsto en el numeral quinto de la Cláusula Segunda del presente Contrato.

**Parágrafo:** El Fideicomitente, mediante la suscripción del presente contrato, otorga poder especial, pero amplio y suficiente, a la Fiduciaria para que, en su nombre, comparezca a suscribir la escritura pública de restitución a su favor de los bienes inmuebles que conforman el fideicomiso y a declararlos recibidos a entera satisfacción, en los eventos de terminación y/o liquidación del presente contrato de fiducia. La citación para la suscripción de la escritura pública deberá realizarse por correo certificado, con cinco (5) días hábiles de anticipación. La Notaría, la fecha y la hora, serán de libre escogencia de La Fiduciaria.

**Cláusula Décima Sexta: Liquidación Del Contrato:** Acaecida la terminación del contrato, perderán vigencia el objeto y las instrucciones del mismo y la gestión del La Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directa o indirectamente relacionados con la liquidación de El Fideicomiso. Durante el período de la liquidación, La Fiduciaria sólo podrá, en desarrollo de este contrato, realizar las gestiones necesarias para este fin. Para ese efecto La Fiduciaria procederá a:

- 1.- El pago de las sumas que se le deban por concepto de comisiones fiduciarias y de los gastos en que haya incurrido en cumplimiento del presente negocio fiduciario. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de El Fideicomitente y/o de El Beneficiario alguna suma a favor

de La Fiduciaria, éstos se comprometen de manera clara y expresa a pagarlo a la orden de La Fiduciaria el segundo (2º) día hábil siguiente al que se le presente la cuenta respectiva.

2.- Entregar las cuentas de su gestión y el acta de liquidación de conformidad con el mecanismo que haya empleado para rendir los informes periódicos de gestión, entendiéndose que diez (10) días hábiles después de haberse presentado dichas cuentas a El Fideicomitente y/o a El Beneficiario, sin que se hayan recibido observaciones o diez (10) días hábiles después que La Fiduciaria haya resuelto las mismas sin que exista pronunciamiento alguno por parte de El Fideicomitente y/o a El Beneficiario se entenderá que se habrá aprobado la rendición de cuentas y el acta de liquidación; se habrá terminado satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

**Parágrafo:** Todos los gastos del Fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por El Fideicomitente y El Beneficiario, de manera solidaria, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por El Fideicomitente y/o El Beneficiario con la firma del presente contrato.

**Cláusula Décima Séptima: Derechos De La Fiduciaria.** La gestión fiduciaria prevista en este contrato, dará derecho a La Fiduciaria del pago a cargo de El Fideicomitente de la remuneración prevista en el numeral 1.9 de la Cláusula Preliminar del presente contrato.

**Parágrafo primero:** La remuneración pactada se pagará dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro por parte de La Fiduciaria. En el evento en que existieren sumas de dinero en el Fideicomiso, El Fideicomitente y/o El Beneficiario, autorizan expresamente para que en forma prioritaria se descuenta de los recursos, las comisiones antes mencionadas. En el evento en que la cuenta de cobro no sea cancelada por El Fideicomitente y/o El Beneficiario dentro de los quince (15) días comunes siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley. El Fideicomitente y/o El Beneficiario, aceptan expresamente que la certificación sobre el monto de la remuneración adeudada a La Fiduciaria suscrita por el representante legal y el revisor fiscal de La Fiduciaria, junto con el presente contrato, tendrá mérito ejecutivo suficiente para hacer efectivo su cobro a El Fideicomitente y/o El Beneficiario, y renuncian desde ya a que se les requiera para constituirlos en mora.

**Parágrafo segundo:** Las gestiones adicionales que lleve a cabo La Fiduciaria y que no se encuentren comprendidas dentro de las expresamente previstas en este contrato se facturarán de manera separada, siempre y cuando El Fideicomitente y/o El Beneficiario, lo hayan autorizado por escrito.

**Parágrafo tercero:** Las comisiones mencionadas en la presente cláusula no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que se cobrará adicionalmente, si es el caso.

**Parágrafo cuarto:** La totalidad de los gastos de administración, así como todos los resultantes de la suscripción, desarrollo y liquidación del presente contrato, serán de cargo de El Fideicomitente y/o de El Beneficiario, al igual que los generados por el desplazamiento que se requiera para efectos de desarrollo inherente a las gestiones de este contrato, siempre y cuando El Fideicomitente y/o El Beneficiario, lo hayan autorizado expresamente por escrito.

**Parágrafo quinto:** En caso de pérdida o destrucción de cualquiera de los ejemplares de la primera copia de la escritura que presta mérito ejecutivo, expedida a favor de La Fiduciaria, el Fideicomitente y/o Beneficiario mediante el presente instrumento, confiere poder especial amplio y suficiente a cualquiera de los representantes de La Fiduciaria para que solicite al señor Notario la expedición de una copia sustitutiva de este mismo instrumento con igual mérito ejecutivo, Ello de conformidad con el artículo 81 del Decreto 960 de 1970.

**Parágrafo Sexto:** Pagaré de Contragarantía. - El Fideicomitente y/o El Beneficiario otorgarán a favor de La Fiduciaria un pagaré con espacios en blanco y una carta de instrucciones, para atender cualquier obligación a su cargo generada en desarrollo de este contrato.

**Parágrafo Séptimo:** El Fideicomitente y/o El Beneficiario otorgan en la fecha de suscripción del presente contrato, una carta de instrucción irrevocable a favor de La Fiduciaria, para atender cualquier obligación, y/o gasto generado en desarrollo del presente contrato de fiducia de administración, con cargo, a los recursos que tuvieran en La Fiduciaria y/o en el Itaú Corpbanca Colombia S.A., es decir, autorizando su débito automático.

**Cláusula Décima Octava: Modificaciones Y Cesiones.** - Todas las adiciones y modificaciones deberán constar por escrito firmado debidamente por los representantes de las partes. El presente contrato no podrá ser cedido parcial o totalmente por ninguna de las partes, ni a ninguna persona, sin la previa, expresa, escrita aceptación de la otra parte. En todo caso la cesión deberá contener como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato y La Fiduciaria se reserva el derecho de solicitar que se incluyan modificaciones al texto de los documentos que la contienen.

**Cláusula Décima Novena: Gastos del Fideicomiso.** Estarán a cargo del Fideicomitente y/o del Beneficiario, y en el evento en que existan recursos en el Fideicomiso, de éste, los siguientes gastos:

- 1) Los gastos, honorarios, costos, pagos e impuestos necesarios para el cumplimiento de este contrato y los que se generen por su constitución, disolución o liquidación sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal.
- 2) Los gastos necesarios para la defensa, recuperación, recaudo y mantenimiento de El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s) y la ejecución del Fideicomiso.
- 3) Los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales y cualquier otro gasto que grave El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s) que aún no haya sido transferido al beneficiario, durante el término de duración del presente contrato.
- 4) La retribución de La Fiduciaria prevista en este contrato.

5) Cualquier otro gasto que no estuviere previsto en el presente contrato y que resulte necesario para la ejecución del objeto del mismo, causado de común acuerdo con El Fideicomitente y/o El Beneficiario.

**Cláusula Vigésima: Direcciones de las Partes-** Para todos los efectos de este contrato, las partes registran las direcciones en el numeral 1.11 de la Cláusula Preliminar.

**Parágrafo Primero - Cambio de Dirección:** Si alguna de las partes cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a las otras, con quince (15) días de antelación al cambio de lo contrario se entenderá válidamente notificada la correspondencia certificada remitida a la dirección anterior.

**Parágrafo Segundo- Firma Autorizada:** Las comunicaciones dirigidas por las partes a La Fiduciaria deberán estar suscritas por el representante legal o por las personas autorizadas para ello, de acuerdo con comunicación mediante la cual se haya informado previamente sobre tal circunstancia al Fiduciario.

**Parágrafo Tercero:** En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente luego del envío de dos (2) comunicaciones escritas a la dirección registrada con intervalos de quince (15) Días Hábiles, requiriéndolos en tal sentido, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

- a. Si el objeto del Contrato no se ha agotado, se entenderá que la Fiduciaria se encuentra autorizada expresamente 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 recursos en el Fideicomiso, y en ningún caso estará obligada a cubrir con sus propios recursos los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de no ser posible contactar al Fideicomitente de la manera antes expuesta la Fiduciaria estará facultada para terminar el Contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y procederá a la liquidación del Fideicomiso, de la forma que se establece en este Contrato.
- b. Si el objeto del Contrato se agotó, o de conformidad con el presente Contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, los recursos del Fideicomiso deberán ser entregados al Fideicomitente, a efecto de los cual, se entiende desde ya, que mediante la suscripción del presente Contrato el Fideicomitente otorga poder especial, amplio y suficiente a La Fiduciaria para que en su nombre y representación invierta dichos recursos en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Itaú Money Market], siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del Fideicomiso.

**Cláusula Vigésima Primera: Tenencia De El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s).**- La Fiduciaria entrega la mera tenencia de El(Los) Bien(es) Fideicomitado(s) descrito(s) en la cláusula cuarta, sobre

el cual no recae ningún tipo de contrato, a El Comodatario, a título de Comodato Precario, el cual se registrará por los siguientes términos: 1.- La Fiduciaria conserva el Derecho De Dominio que ejerce sobre El(Los) Bien(es) en los términos del contrato de **Fiducia Mercantil De Administración**, que se otorga por este mismo instrumento y por tanto El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) continúa afecto a la finalidad establecida para la Fiducia. 2.- El Comodatario, en su condición de tal, se obliga a utilizar El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s), dándole(s) el uso ordinario de acuerdo con su naturaleza, bien(es) que sólo será(n) usado(s) por El Comodatario y el personal a su servicio, siendo él el único responsable ante terceros, ante La Fiduciaria, y ante las autoridades por la utilización y conservación de El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) y por cualquier daño que directa o indirectamente se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o del uso de tal(es) bien(es). Por lo tanto, La Fiduciaria, se exonera de toda responsabilidad contractual y extracontractual incluyendo daños a terceros y cualquier otra eventualidad por tal concepto. 4.- El Comodatario se obliga a emplear el mayor cuidado en la conservación de El(Los) Bien(es) y responderá hasta de la culpa levisima, en los términos del art. 63 del Código Civil. 5.- Con la firma del presente instrumento contentivo del contrato de fiducia y del comodato, **El Comodatario** declara que ha recibido a plena satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s).

**Parágrafo Primero: Prohibición.-** El Comodatario no podrá restituir El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s), salvo que La Fiduciaria o la ley así se lo exijan. Así mismo no podrá arrendarlos, darlos, entregarlos o ceder la tenencia a ningún título y bajo ninguna forma contractual sin la autorización previa de La Fiduciaria y del Fideicomitente en caso que este sea distinto al comodatario. Igualmente, no podrá adelantar obras de construcción sobre El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s), hasta tanto este contrato no haya sido modificado.

**Parágrafo Segundo: Duración Del Comodato.-** El contrato de comodato, sin perjuicio de su condición de precario, tendrá una duración máxima igual al término del contrato de **Fiducia Mercantil De Administración** que se otorga por este mismo instrumento. A la terminación del contrato de comodato, El Comodatario está obligado a restituir a La Fiduciaria el(los) bien(es) objeto de este contrato. Dado que el comodato es precario en los términos de los artículos 2219 y 2220 del Código Civil, La Fiduciaria tendrá la facultad de dar por terminado el contrato en cualquier momento y en consecuencia pedir la restitución de El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) dado(s) en comodato, en cualquier tiempo, avisando a El Comodatario con treinta (30) días calendario de antelación, mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada ante **La Fiduciaria**. Esta facultad de terminación conlleva la de cancelar cualquier inscripción que se haya hecho del contrato de comodato.

**Parágrafo Tercero: Restitución De El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s).-** A la terminación del comodato por cualquier causa establecida en este contrato o la ley, El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) deberá(n) ser devuelto(s) por parte de El Comodatario a la Fiduciaria, en el mismo estado en que lo recibió en comodato, salvo el deterioro natural derivado del buen uso. La devolución se hará en la forma que indique La Fiduciaria y serán de cargo de El Comodatario, la totalidad de los gastos que dicha devolución ocasione. Para los efectos de lo establecido en el artículo 210 del Código Civil, El Comodatario manifiesta que en tanto esté vigente el contrato de fiducia en administración que por este contrato se constituye, el único propietario de El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) es el Fideicomiso.

**Parágrafo Cuarto: Expensas.- La Fiduciaria**, no indemnizará al Comodatario las expensas que haga para la conservación y mejoramiento de El(Los) Bien(es) y en ningún caso habrá lugar a la indemnización de que trata el artículo 2217 del Código Civil y por consiguiente El Comodatario no tendrá derecho a retener El(Los) Bien(es) Fideicomitido(s) por estos conceptos.

**Parágrafo Quinto: Tradición De El(Los) Bien(es) Objeto Del Comodato.-** La Fiduciaria adquirió el bien, según consta en la primera parte de este instrumento, a título de Fiducia Mercantil de Administración.

**Cláusula Vigésima Segunda: Autorización.-** El Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria a consultar y reportar en la Central de Información Financiera y crediticia y en general cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de las obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros con La Fiduciaria y en general la información referente al comportamiento comercial y financiero del Fideicomitente y/o Beneficiario. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente y/o Beneficiario, así como el manejo de los servicios financieros se reflejará en las mencionadas bases de datos, por el término establecido en la ley o en su defecto por la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

Así mismo, la presente autorización implica que **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta podrán circular y compartir con propósitos gerenciales, comerciales, de control de riesgos, consolidación de información, estadísticos y de servicio, los datos suministrados por mi(nosotros) a que **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta con ocasión de una vinculación contractual o los relacionados con la situación propia del suscriptor(es) que conozcan en desarrollo de la actividad financiera que prestan, así como la información que se genere en virtud de los contratos financieros celebrados o que se celebren en el futuro entre el(los) suscriptor(es) y **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria** y/o su matriz y/o las filiales o subsidiarias de ésta.

**Cláusula Vigésima Tercera.- Tratamiento de Datos.** La información obtenida del Fideicomitente será tratada por La Fiduciaria de conformidad con el Manual de Políticas y Procedimientos para la protección de datos del Grupo Itaú Corpbanca en Colombia, el cual contiene las políticas para el tratamiento de la información recolectada así como los procedimientos establecidos para la consulta y reclamación de los datos personales depositados en las bases de datos, mediante los cuales podrán hacer efectivos sus derechos al acceso, consulta, rectificación o supresión de los datos, este Manual podrá ser consultado en [www.itaú.co](http://www.itaú.co)

**Cláusula Vigésima Cuarta: De Gestión De Riesgos.-** Las Partes manifiestan que conocen y aceptan las implicaciones de celebrar este Contrato de Fiducia, y con la finalidad de cumplir lo establecido en el numeral 2.3.9 de la Circular Externa Número 46 de 2008 de la Superintendencia

Financiera de Colombia, para el presente contrato las partes han establecido los siguiente mecanismos de gestión de riesgos los cuales tienen como objetivo minimizar los riesgos del negocio:

- Estudio de títulos al inmueble que va a ser objeto de transferencia.
- El Fideicomitente comparece en la escritura pública de transferencia del inmueble a garantizar el saneamiento.
- El inmueble objeto de transferencia es entregado en comodato al Fideicomitente o a quien este indique con el fin que el comodatario asuma las obligaciones derivadas de la tenencia del inmueble en especial su cuidado y vigilancia.
- De conformidad con lo establecido en este Contrato se solicitarán, en caso de ser necesario, la existencia de pólizas sobre el inmueble objeto de la transferencia.

En todo caso las partes manifiestan que conocen y aceptan que la anterior gestión de riesgos es la prevista en la situación actual del negocio, pero la misma no es taxativa dado que en el desarrollo y ejecución del Contrato de Fiducia se pueden presentar situaciones que generen nuevos riesgos los cuales serán mitigados por los mecanismos que en su oportunidad acuerden las partes.

Adicionalmente La Fiduciaria cuenta con sistemas especiales de administración de Riesgo de Mercado, Crédito, Operacional, Prevención de Lavado de Activos y Financiación de Actividades Terroristas a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados por ésta en virtud de la aplicación de las normas vigentes.

**Cláusula Vigésima Quinta: Gestión Del Riesgo Crediticio (SARC).**- Con el fin de dar cumplimiento a las normas sobre gestión del riesgo crediticio emanadas de la Superintendencia Financiera de Colombia, El Fideicomitente manifiesta expresamente que tanto por su objeto social como por el tipo de bienes fideicomitados, no considera necesario aplicar elementos de gestión y medición del riesgo crediticio y exonera a La Fiduciaria de cualquier responsabilidad emanada de esta declaración.

**Cláusula Vigésima Sexta: Conflicto De Interés:** El presente contrato ha sido evaluado respecto de la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F. y como resultado de dicha evaluación no se encontró un conflicto de esas características. Se prevé como mecanismo para conjurar una situación que implique un conflicto de interés en los términos del numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F., en el evento de que se presente durante la ejecución del negocio, el siguiente procedimiento: Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la Administración de la Fiduciaria dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo.

**Cláusula Vigésima Séptima: Medición de Riesgo (VaR):** El Fideicomitente conoce las disposiciones legales establecidas en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995) de la Superintendencia Financiera de Colombia, y las herramientas con las que cuenta La Fiduciaria tales como: políticas, análisis técnico y fundamental, sistemas de información del mercado de valores aplicables a la gestión de los riesgos del mercado.

Esta página hace parte integral del Contrato de Fiducia del **Fideicomiso de Administración y Pagos Calle 93.**

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente documento en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de Bogotá D.C. el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veintiuno (2021).

#### LA FIDUCIARIA

DocuSigned by:

*María Fernanda Morales Carrillo*

9D82A3981CB54C2...

**María Fernanda Morales Carrillo**

C.C. 39.780.034

Representante Legal

**Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**

#### EL FIDEICOMITENTE GERENTE DESARROLLADOR

DocuSigned by:

*Andrés Arturo Escobar Sánchez*

A7FA59939F8A496

**Andrés Arturo Escobar Sánchez**

C.C. 11.203.531

Representante Legal Suplente

Grupo 4ª

#### LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES

DocuSigned by:

*Luz Esperanza Soler Daza*

A30F20F060F541F...

**Luz Esperanza Soler Daza**

C.C. 41.784.877

DocuSigned by:

*Rafael Solar Daza*

A30F20F060F541F...

**Rafael Solar Daza**

C.C. 19.298.330

DocuSigned by:

*Vilma Susana del Socorro Soler Daza*

EB557A89F11D42B...

**Vilma Susana del Socorro Soler Daza**

C.C. 35.312.007

## LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS

DocuSigned by:

*Carlos Andrés Prieto Olarte*

FB72B7B32E24467...

**Carlos Andrés Prieto Olarte**  
C.C. 80.062.112  
Representante Legal  
Prieto Páez S.A.S.

DocuSigned by:

*Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán*

174C63DDA32E4FF

**Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán**  
C.C. 19.190.747  
Representante Legal  
Abdel S.A.S.

DocuSigned by:

*Juan Felipe Cruz Medina*

9C7E5471D43141C

**Juan Felipe Cruz Medina**  
C.C. 80.178.990  
Representante Legal  
Monkey Money S.A.S.

DocuSigned by:

*José Olmedo Prieto Chamizo*

5782C86B7E0C478

**José Olmedo Prieto Chamizo**  
C.C. 19.087.773

DocuSigned by:

*Juan Manuel Rangel Flórez*

395F6F9A04FD43A

**Juan Manuel Rangel Flórez**  
C.C. 79.984.434

DocuSigned by:

*Daniel Nicolas Borrero Flórez*

30F62285184C48E

**Daniel Nicolas Borrero Flórez**  
C.C. 80.195.644

DocuSigned by:

*Juan Pablo Borrero Flórez*

42645FD7EA174E1

**Juan Pablo Borrero Flórez**  
C.C. 80.497.967

DocuSigned by:

*MERLEDES GÓMEZ RESTREPO*

6E5C18034C1E477...

**Mercedes Gómez Restrepo**  
C.C. 38.990.817

DocuSigned by:

*Angélica María Duque Sabogal*

3A6B533CB7FA468...

**Angélica María Duque Sabogal**  
C.C. 52.819.758  
Representante Legal  
S&S Arquitectos S.A.S.

DocuSigned by:

*Prieto Corredor Flor Lilia*

4015F17C765E487

**Prieto Corredor Flor Lilia**  
C.C. 51.669.204  
Representante Legal  
Inversiones Vivas Prieto S.A.S.

DocuSigned by:

*Inés Andrea Beltrán Flórez*

C87F66E09F49433

**Inés Andrea Beltrán Flórez**  
C.C. 1.019.014.825

DocuSigned by:

*Blanca Derly Olarte Suarez*

B604BD1B81784F4...

**Blanca Derly Olarte Suarez**  
C.C. 41.564.896

DocuSigned by:

*María del Pilar Castro González*

6EAE5EB38CA44DA

**María del Pilar Castro González**  
C.C. 52.863.319

DocuSigned by:

*Stella Flórez de Borrero*

665AE30AD39D4EC

**Stella Flórez de Borrero**  
C.C. 41.301.007

DocuSigned by:

*Sergio Daniel Moreno*

20316828D26A419

**Sergio Daniel Moreno**  
C.C. 80.196.815

**Certificado de finalización**

Identificador del sobre: 04FFE665F97140D68BA3D8AD599856D1  
 Asunto: Firma electrónica: Contrato Fiducia Parqueo Fideicomiso proyecto 93  
 Sobre de origen:  
 Páginas del documento: 28 Firmas: 20  
 Páginas del certificado: 8 Iniciales: 0  
 Firma guiada: Activado  
 Sello del identificador del sobre: Activado  
 Zona horaria: (UTC-08:00) Hora del Pacífico (Estados Unidos y Canadá)

Estado: Completado

Autor del sobre:  
 Carlos Andrés Prieto Olarte  
 Calle 101 19 a 60 apto 201  
 nil  
 Bogota, Distrito Capital de Bogotá 110111  
 carlos.prieto@grupo4a.com.co  
 Dirección IP: 186.30.73.27

**Seguimiento de registro**

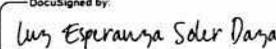
Estado: Original Titular: Carlos Andrés Prieto Olarte  
 14/07/2021 18:45:15 carlos.prieto@grupo4a.com.co

Ubicación: DocuSign

**Eventos de firmante**

Luz Esperanza Soler Daza  
 quinch345@hotmail.com  
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
 Autenticación de cuenta (ninguna)

**Firma**

DocuSigned by:  
  
 Luz Esperanza Soler Daza  
A30F20F060F541F

**Fecha y hora**

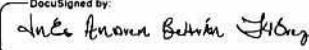
Enviado: 14/07/2021 18:46:31  
 Visto: 15/07/2021 11:03:29  
 Firmado: 15/07/2021 15:03:48

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
 Utilizando dirección IP: 186.31.121.30

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 15/07/2021 11:03:29  
 ID: 1664bcf0-c075-4908-82ad-17229297b9e5

Inés Andrea Beltrán Flórez  
 andreabeltranf@gmail.com  
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
 Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
  
 Inés Andrea Beltrán Flórez  
C87F68E00F49433

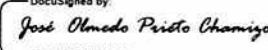
Enviado: 14/07/2021 18:46:32  
 Reenviado: 19/07/2021 9:42:37  
 Visto: 16/07/2021 6:14:14  
 Firmado: 20/07/2021 7:54:23

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
 Utilizando dirección IP: 191.156.25.0  
 Firmado con un dispositivo móvil

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 16/07/2021 6:14:14  
 ID: 0fa8205a-2b5d-4be1-927a-818e75dad33f

José Olmedo Prieto Chamizo  
 joseprieto11@hotmail.com  
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
 Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
  
 José Olmedo Prieto Chamizo  
5782CB6B7EDC478

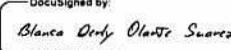
Enviado: 14/07/2021 18:46:32  
 Visto: 14/07/2021 19:02:07  
 Firmado: 14/07/2021 19:12:35

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
 Utilizando dirección IP: 186.31.33.169

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 14/07/2021 19:02:07  
 ID: 444b798b-2a54-43be-8e1a-c763d67036b7

Blanca Derly Olarte Suarez  
 derlyjose@hotmail.com  
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
 Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
  
 Blanca Derly Olarte Suarez  
8604BD1B81764F4

Enviado: 14/07/2021 18:46:32  
 Visto: 14/07/2021 19:14:14  
 Firmado: 14/07/2021 19:15:05

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
 Utilizando dirección IP: 186.31.33.169

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 14/07/2021 19:14:14  
 ID: 83f4b63b-1c33-4659-8dcd-28522582716f

**Eventos de firmante**

Juan Manuel Rangel Flórez  
jmrange@feel.com.co  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

**Firma**

DocuSigned by:  
*Juan Manuel Rangel Flórez*  
396F6F9A94FD43A

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 186.80.173.130

**Fecha y hora**

Enviado: 14/07/2021 18:46:32  
Visto: 15/07/2021 5:15:38  
Firmado: 15/07/2021 5:30:08

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 15/07/2021 5:15:38  
ID: 3411c979-8b3b-4acb-a34c-373be5edd98f

María del Pilar Castro González  
pilarcastro@yahoo.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*María del Pilar Castro González*  
6EA5E838CA44DA

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 186.80.173.130  
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 14/07/2021 18:46:33  
Reenviado: 19/07/2021 9:42:37  
Visto: 19/07/2021 15:06:10  
Firmado: 19/07/2021 15:07:52

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 19/07/2021 15:06:10  
ID: df0157e2-5d1c-42de-aa55-d09280c1d991

Daniel Nicolas Borrero Flórez  
danyborrero@gmail.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Daniel Nicolas Borrero Flórez*  
30F62285184C48E

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 170.250.207.73

Enviado: 14/07/2021 18:46:33  
Visto: 15/07/2021 8:31:06  
Firmado: 15/07/2021 8:31:53

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 15/07/2021 8:31:06  
ID: 1ff9a18f-3cfe-4b05-a76a-35b30b9ba583

Stella Flórez de Borrero  
stelaborrer@yahoo.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Stella Flórez de Borrero*  
865AE30AD39D4EC

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo  
Utilizando dirección IP: 181.61.208.138  
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 14/07/2021 18:46:33  
Reenviado: 19/07/2021 9:42:38  
Reenviado: 21/07/2021 7:41:57  
Visto: 21/07/2021 17:35:01  
Firmado: 21/07/2021 17:40:01

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 21/07/2021 17:35:01  
ID: 99570021-5dba-4ab1-affb-9553f54f1eb1

Juan Pablo Borrero Flórez  
juanpablo.borrero@bam.com.co  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Juan Pablo Borrero Flórez*  
42645FD7EA174F1

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo  
Utilizando dirección IP: 181.61.209.41

Enviado: 14/07/2021 18:46:33  
Visto: 14/07/2021 19:09:37  
Firmado: 15/07/2021 18:33:27

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 14/07/2021 19:09:37  
ID: 0eb36819-6770-461d-8ce5-d5a170e4e97b

Sergio Daniel Moreno  
sergimor@gmail.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Sergio Daniel Moreno*  
20316829D26A419

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 170.250.207.73

Enviado: 14/07/2021 18:46:34  
Visto: 15/07/2021 11:58:03  
Firmado: 15/07/2021 11:59:06

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

**Eventos de firmante**

Aceptado: 15/07/2021 11:58:03  
ID: 554147a1-ac4c-40a7-b618-81cf209f07c7

MERCEDES GÓMEZ RESTREPO  
gomez.mariamercedes@gmail.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

**Firma**

DocuSigned by:  
*MERCEDES GÓMEZ RESTREPO*  
6E5C18034C1E477

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 172.58.128.13  
Firmado con un dispositivo móvil

**Fecha y hora**

Enviado: 14/07/2021 18:46:34  
Reenviado: 19/07/2021 9:42:38  
Reenviado: 21/07/2021 7:41:57  
Visto: 21/07/2021 8:22:14  
Firmado: 21/07/2021 8:23:32

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 21/07/2021 8:22:14  
ID: 7c28d250-be31-49bc-820f-4bc373082681

Rafael Solar Daza  
quincha345@hotmail.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Rafael Solar Daza*  
A30F20F060F541F

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 186.31.121.30

Enviado: 14/07/2021 18:46:34  
Visto: 15/07/2021 11:02:17  
Firmado: 15/07/2021 15:00:49

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 15/07/2021 15:00:27  
ID: 43847cb1-7aef-4bb9-ac6c-3d334e848b24

Andres Arturo Escobar Sanchez  
andres.escobar@grupo4a.com.co  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Andres Arturo Escobar Sanchez*  
A7FA59939F8A496

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 186.80.245.2  
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 14/07/2021 18:46:34  
Visto: 14/07/2021 18:56:31  
Firmado: 14/07/2021 19:01:02

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 14/07/2021 18:56:31  
ID: 73cf3f50-ddfc-4fb5-8e2a-aaad5b9fa767

Vilma Susana del Socorro Soler Daza  
vilmamontreal@gmail.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Vilma Susana del Socorro Soler Daza*  
EB557A89F11D428

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 24.105.80.252

Enviado: 14/07/2021 18:46:35  
Visto: 15/07/2021 15:45:42  
Firmado: 15/07/2021 15:47:24

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 15/07/2021 15:45:42  
ID: 373a76ab-90f9-4b74-bfe3-635fc86c140e

Carlos Andrés Prieto Olarte  
carlos.prieto@grupo4a.com.co  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Carlos Andrés Prieto Olarte*  
FB72B7B32E24467

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 186.30.73.27

Enviado: 14/07/2021 18:46:35  
Visto: 14/07/2021 18:48:08  
Firmado: 14/07/2021 18:49:11

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

**Eventos de firmante**

Angélica María Duque Sabogal  
angelica.duque@grupo4a.com.co  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

**Firma**

DocuSigned by:  
*Angélica María Duque Sabogal*  
3A0B533CB7FA468

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 186.154.94.109

**Fecha y hora**

Enviado: 14/07/2021 18:46:35  
Visto: 15/07/2021 13:26:08  
Firmado: 15/07/2021 13:26:46

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 15/07/2021 13:26:08  
ID: a4cd2cb9-a06d-460e-868a-abb5818736d1

Adelio Beltran  
harbg@bam.com.co  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Adelio Beltran*  
174C63DDA32E4EF

Adopción de firma: Imagen de firma cargada  
Utilizando dirección IP: 181.141.71.79  
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 14/07/2021 18:46:35  
Reenviado: 19/07/2021 9:42:36  
Visto: 20/07/2021 10:57:53  
Firmado: 20/07/2021 11:03:13

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 20/07/2021 10:57:53  
ID: 6c895ddc-b4db-434d-8fbc-6ac7e5ab7564

Prieto Corredor Flor Lilia  
gerencia@madislav.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Prieto Corredor Flor Lilia*  
4D15F17C765E487

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 181.57.198.106

Enviado: 14/07/2021 18:46:35  
Visto: 16/07/2021 6:33:39  
Firmado: 16/07/2021 6:36:17

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 16/07/2021 6:33:39  
ID: f4fd69f9-a6fa-4ca3-8e7f-3b428888263b

Juan Felipe Cruz Medina  
jcruz@clickclackhotel.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*Juan Felipe Cruz Medina*  
9C7E5471D43141C

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo  
Utilizando dirección IP: 191.156.44.39  
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 14/07/2021 18:46:36  
Reenviado: 19/07/2021 9:42:37  
Reenviado: 21/07/2021 7:41:57  
Visto: 21/07/2021 12:26:54  
Firmado: 21/07/2021 12:27:55

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 21/07/2021 12:26:54  
ID: 62c96882-43e0-474f-99d1-8afb5e54cbd0

María Fernanda Morales Carrillo  
maria.morales@itau.co  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:  
*María Fernanda Morales Carrillo*  
9082A3981CB54C2

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 186.102.20.248  
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 14/07/2021 18:46:36  
Reenviado: 19/07/2021 9:42:37  
Reenviado: 21/07/2021 7:41:57  
Reenviado: 28/07/2021 15:45:36  
Reenviado: 28/07/2021 17:22:21  
Visto: 28/07/2021 17:59:54  
Firmado: 28/07/2021 18:01:17

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 28/07/2021 17:59:54  
ID: 2a8f870b-91cc-47b7-8820-3159cb98bf90

**Eventos de firmante en persona**

**Firma**

**Fecha y hora**

**Eventos de entrega al editor**

**Estado**

**Fecha y hora**

**Eventos de entrega al agente**

**Estado**

**Fecha y hora**

<b>Eventos de entrega al Intermediario</b>	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Eventos de entrega certificada</b>	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Eventos de copia de carbón</b>	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Eventos del testigo</b>	<b>Firma</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Eventos de notario</b>	<b>Firma</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Eventos de resumen de sobre</b>	<b>Estado</b>	<b>Marcas de tiempo</b>
Sobre enviado	Con hash/cifrado	14/07/2021 18:46:36
Certificado entregado	Seguridad comprobada	28/07/2021 17:59:54
Firma completa	Seguridad comprobada	28/07/2021 18:01:17
Completado	Seguridad comprobada	28/07/2021 18:01:17
<b>Eventos del pago</b>	<b>Estado</b>	<b>Marcas de tiempo</b>
<b>Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos</b>		

**ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Grupo 4a / Prieto Páez SAS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

**Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

**Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

**Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

**All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Grupo 4a / Prieto Páez SAS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [carlos.prieto@grupo4a.com.co](mailto:carlos.prieto@grupo4a.com.co)

**To advise Grupo 4a / Prieto Páez SAS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [carlos.prieto@grupo4a.com.co](mailto:carlos.prieto@grupo4a.com.co) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Grupo 4a / Prieto Páez SAS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [carlos.prieto@grupo4a.com.co](mailto:carlos.prieto@grupo4a.com.co) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Grupo 4a / Prieto Páez SAS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [carlos.prieto@grupo4a.com.co](mailto:carlos.prieto@grupo4a.com.co) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Grupo 4a / Prieto Páez SAS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Grupo 4a / Prieto Páez SAS during the course of your relationship with Grupo 4a / Prieto Páez SAS.



## OneSpan Sign Resumen de pruebas electrónicas

### Identificador de ceremonia de firma:

Identificador:	cr1FzH5xIQh4BtPQ9_Rulf4qLFc=
Nombre:	Contrato Inmobiliario
Creado:	2022-oct-26 15:28:40 (GMTZ) GMT
Completado:	2022-nov-21 16:13:20 (GMTZ) GMT
Documento de resumen generado:	2022-nov-21 16:13:21 (GMTZ) GMT
Estado	Completado

### Remitente:

Nombre:	Monica Islena Ortiz Maldonado
monica.ortiz@itau.co	

### Documentos:

Consentimiento de firmas electrónicas	2 páginas
Contrato Inmobiliario	56 páginas
Resumen de pruebas electrónicas de OneSpan Sign	13 páginas

### Destinatarios:

<b>Nombre:</b>	<b>Monica Islena Ortiz Maldonado</b>
Correo electrónico:	monica.ortiz@itau.co
Rol:	Propietario
IDENTIFICADOR:	XIW50kNnKZ4A
<b>Nombre:</b>	<b>Carlos Andrés Prieto Olarte</b>
Correo electrónico:	carlos.prieto@grupo4a.com.co
Rol:	Destinatario1
IDENTIFICADOR:	d53feec0-ae53-4572-86e6-9bc2accc44c1
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	3 firmas (3 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Angélica María Duque Sabogal</b>
Correo electrónico:	angelica.duque@grupo4a.com.co
Rol:	Destinatario2
IDENTIFICADOR:	6d4292d2-ec6f-4652-90df-0422a0671be1
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán</b>
Correo electrónico:	harbg@bam.com.co

Rol:	Destinatario3
IDENTIFICADOR:	2c53cbe6-468e-49e9-9b94-8793291bd655
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Flor Lilia Prieto Corredor</b>
Correo electrónico:	gerencia@madislav.com
Rol:	Destinatario4
IDENTIFICADOR:	bc57f655-232a-46f9-a22d-bf1a13328893
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Juan Felipe Cruz Medina</b>
Correo electrónico:	jcruz@clickclackhotel.com
Rol:	Destinatario5
IDENTIFICADOR:	b35cea9d-5b81-48b8-92f0-f8086b5edd67
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Inés Andrea Beltrán Flórez</b>
Correo electrónico:	inesbellorez@gmail.com
Rol:	Destinatario6
IDENTIFICADOR:	98450647-1bbb-46fa-817a-45a272e8a3ca
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Jose Olmedo Prieto Chamizo</b>
Correo electrónico:	derlyjose@hotmail.com
Rol:	Destinatario7
IDENTIFICADOR:	989b6dc9-a007-4aab-b293-e3b02ec39534
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Blanca Derly Olarte Suárez</b>
Correo electrónico:	derlyjose@hotmail.com
Rol:	Destinatario8
IDENTIFICADOR:	d7c0865a-539b-4d96-83ac-49c0bb947c66
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Juan Manuel Rangel Flórez</b>
Correo electrónico:	jmrangel@feel.com.co
Rol:	Destinatario9
IDENTIFICADOR:	8d6b3979-f8f9-4433-af45-528dd8567186
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>María del Pilar Castro González</b>

Correo electrónico:	pilarcastro@yahoo.com
Rol:	Destinatario10
IDENTIFICADOR:	f60a53d0-8c5d-4070-9a55-24dd10581de7
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Daniel Nicolas Borrero Flórez</b>
Correo electrónico:	danyborrero@gmail.com
Rol:	Destinatario11
IDENTIFICADOR:	e713e5f9-fd81-435c-ab94-9513b72a3aeb
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Stella Inés Flórez de Borrero</b>
Correo electrónico:	stelaborrer@yahoo.com
Rol:	Destinatario12
IDENTIFICADOR:	fba9c9b9-12b1-44fb-ba3f-81f9125c7539
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Juan Pablo Borrero Flórez</b>
Correo electrónico:	juanpablo.borrero@bam.com.co
Rol:	Destinatario13
IDENTIFICADOR:	1905bea9-08df-4a7a-90f2-419fc82e6e6b
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Sergio Daniel Moreno Puentes</b>
Correo electrónico:	sergmor@gmail.com
Rol:	Destinatario14
IDENTIFICADOR:	78bb2f16-a468-45da-80d8-f8473a335ddb
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Mercedes Gómez Restrepo</b>
Correo electrónico:	gomez.mariamercedes@gmail.com
Rol:	Destinatario15
IDENTIFICADOR:	b3349e94-bfe7-4ee4-ac99-44f6540d1fd6
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	1 firma (1 required, 0 optional)
<b>Nombre:</b>	<b>Maria Fernanda Morales</b>
Correo electrónico:	maria.morales@itau.co
Rol:	Destinatario16
IDENTIFICADOR:	fb3b1e0b-7d1b-4297-910d-31a71dae0802
Consentimiento de firmas electrónicas	1 aceptar
Contrato Inmobiliario	2 firmas (2 required, 0 optional)

Fecha y hora	Destinatario	Acción	Documento	IP	Otro
2022-oct-26 16:02:53 (GMTZ) GMT	Monica Islena Ortiz Maldonado	Eliminar documento	Contrato Inmobiliario	181.236.217.20	
2022-oct-26 16:29:51 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Envío SMS	N/C		Número de teléfono: +573132936777
2022-oct-26 16:30:10 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Autenticación por SMS exitosa	N/C	191.156.228.159	Número de teléfono: +573132936777
2022-oct-26 16:30:10 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Sesión de firma para destinatario	N/C	191.156.228.159	Sesión de firma para destinatario: angelica.duque@grupo4a.com.co (Angélica María Duque Sabogal)
2022-oct-26 16:30:19 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	191.156.228.159	Aprobación: 8ed391f0-09f4-4404-a8d6-5b1fef364f2f
2022-oct-26 16:30:19 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	191.156.228.159	
2022-oct-26 16:30:21 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Ver	Contrato Inmobiliario	191.156.228.159	
2022-oct-26 16:30:43 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	191.156.228.159	Aprobación: W5WxhZsdGtMI
2022-oct-26 16:36:17 (GMTZ) GMT	Maria Fernanda Morales	Envío SMS	N/C		Número de teléfono: +573174018521
2022-oct-26 16:37:36 (GMTZ) GMT	Maria Fernanda Morales	Autenticación por SMS exitosa	N/C	181.236.217.20	Número de teléfono: +573174018521
2022-oct-26 16:37:36 (GMTZ) GMT	Maria Fernanda Morales	Sesión de firma para destinatario	N/C	181.236.217.20	Sesión de firma para destinatario: maria.morales@itau.co (Maria Fernanda Morales)
2022-oct-26 16:37:41 (GMTZ) GMT	Maria Fernanda Morales	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	181.236.217.20	Aprobación: ceba7304-b427-4d42-ac75-dd8c12d06b5e
2022-oct-26 16:37:42 (GMTZ) GMT	Maria Fernanda Morales	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	181.236.217.20	
2022-oct-26 16:37:43 (GMTZ) GMT	Maria Fernanda Morales	Ver	Contrato Inmobiliario	181.236.217.20	
2022-oct-26 16:40:11 (GMTZ) GMT	Maria Fernanda Morales	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	181.236.217.20	Aprobación: 7jb8225uu1MJ
2022-oct-26 16:40:18 (GMTZ) GMT	Maria Fernanda Morales	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	181.236.217.20	Aprobación: vv2nJSKTnoQ1
2022-oct-26 16:40:21 (GMTZ) GMT	Maria Fernanda Morales	Confirmar	Contrato Inmobiliario	181.236.217.20	
2022-oct-26 21:07:39 (GMTZ) GMT	Juan Manuel Rangel Flórez	Envío SMS	N/C		Número de teléfono: +573142189683

2022-oct-26 21:08:36 (GMTZ) GMT	Juan Manuel Rangel Flórez	Autenticación por SMS exitosa	N/C	190.145.27.140	Número de telé fono: + 573142189683
2022-oct-26 21:08:36 (GMTZ) GMT	Juan Manuel Rangel Flórez	Sesión de firma para destinatario	N/C	190.145.27.140	Sesión de firma para destinatario: jmrangel@feel.com.co(Juan Manuel Rangel Flórez)
2022-oct-26 21:09:02 (GMTZ) GMT	Juan Manuel Rangel Flórez	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	190.145.27.140	Aprobación: 5dc3fdec-5f87-4470-a585-99393b02a847
2022-oct-26 21:09:03 (GMTZ) GMT	Juan Manuel Rangel Flórez	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	190.145.27.140	
2022-oct-26 21:09:03 (GMTZ) GMT	Juan Manuel Rangel Flórez	Ver	Contrato Inmobiliario	190.145.27.140	
2022-oct-26 21:10:08 (GMTZ) GMT	Juan Manuel Rangel Flórez	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	190.145.27.140	Aprobación: TB8v3I4TdCYW
2022-oct-26 21:10:10 (GMTZ) GMT	Juan Manuel Rangel Flórez	Confirmar	Contrato Inmobiliario	190.145.27.140	
2022-oct-26 21:10:15 (GMTZ) GMT	Juan Manuel Rangel Flórez	Descargar Zip	N/C	190.145.27.140	
2022-oct-27 02:40:00 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Envió SMS	N/C		Número de telé fono: + 573132478727
2022-oct-27 02:40:36 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Envió SMS	N/C		Número de telé fono: + 573132478727 - Solicitado por el destinatario
2022-oct-27 02:40:49 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Autenticación por SMS exitosa	N/C	181.61.208.204	Número de telé fono: + 573132478727
2022-oct-27 02:40:49 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Sesión de firma para destinatario	N/C	181.61.208.204	Sesión de firma para destinatario: juanpablo.borrero@bam.com.co(Juan Pablo Borrero Flórez)
2022-oct-28 22:20:25 (GMTZ) GMT	Mercedes Gómez Restrepo	Envió SMS	N/C		Número de telé fono: + 573134672962
2022-oct-28 22:21:08 (GMTZ) GMT	Mercedes Gómez Restrepo	Autenticación por SMS exitosa	N/C	167.94.24.25	Número de telé fono: + 573134672962
2022-oct-28 22:21:08 (GMTZ) GMT	Mercedes Gómez Restrepo	Sesión de firma para destinatario	N/C	167.94.24.25	Sesión de firma para destinatario: gomez.mariamercedes@gmail.com(Mercedes Gómez Restrepo)

2022-oct-28 22:21:29 (GMTZ) GMT	Mercedes Gómez Restrepo	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	167.94.24.25	Aprobación: ed9dd960-82a3-42cd-9b65-fa86c37526df
2022-oct-28 22:21:29 (GMTZ) GMT	Mercedes Gómez Restrepo	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	167.94.24.25	
2022-oct-28 22:21:30 (GMTZ) GMT	Mercedes Gómez Restrepo	Ver	Contrato Inmobiliario	167.94.24.25	
2022-oct-28 22:24:25 (GMTZ) GMT	Mercedes Gómez Restrepo	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	167.94.24.25	Aprobación: llfXhytz77cW
2022-oct-28 22:24:40 (GMTZ) GMT	Mercedes Gómez Restrepo	Confirmar	Contrato Inmobiliario	167.94.24.25	
2022-oct-28 22:31:26 (GMTZ) GMT	Sergio Daniel Moreno Puentes	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 19175309509
2022-oct-28 22:31:39 (GMTZ) GMT	Sergio Daniel Moreno Puentes	Autenticación por SMS exitosa	N/C	172.56.160.106	Número de teléfono: + 19175309509
2022-oct-28 22:31:39 (GMTZ) GMT	Sergio Daniel Moreno Puentes	Sesión de firma para destinatario	N/C	172.56.160.106	Sesión de firma para destinatario: sergimor@gmail.com(Sergio Daniel Moreno Puentes)
2022-oct-28 22:31:46 (GMTZ) GMT	Sergio Daniel Moreno Puentes	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	172.56.160.106	Aprobación: dccbbc9b-fab4-4a32-b00e-1e3454cd81a7
2022-oct-28 22:31:46 (GMTZ) GMT	Sergio Daniel Moreno Puentes	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	172.56.160.106	
2022-oct-28 22:31:47 (GMTZ) GMT	Sergio Daniel Moreno Puentes	Ver	Contrato Inmobiliario	172.56.160.106	
2022-oct-28 22:32:00 (GMTZ) GMT	Sergio Daniel Moreno Puentes	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	172.56.160.106	Aprobación: AA8BkGOASnY4
2022-oct-28 22:32:04 (GMTZ) GMT	Sergio Daniel Moreno Puentes	Confirmar	Contrato Inmobiliario	172.56.160.106	
2022-oct-28 22:32:08 (GMTZ) GMT	Sergio Daniel Moreno Puentes	Ver	Contrato Inmobiliario	172.56.160.106	
2022-oct-29 11:00:58 (GMTZ) GMT	Mercedes Gómez Restrepo	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573134672962
2022-oct-31 01:32:29 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573132936777
2022-oct-31 01:32:41 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Autenticación por SMS exitosa	N/C	190.109.0.244	Número de teléfono: + 573132936777
2022-oct-31 01:32:41 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Sesión de firma para destinatario	N/C	190.109.0.244	Sesión de firma para destinatario: angelica.duque@grupo4a.com.co(Angélica María Duque Sabogal)

2022-oct-31 01:32:43 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Ver	Contrato Inmobiliario	190.109.0.244	
2022-oct-31 01:32:48 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Confirmar	Contrato Inmobiliario	190.109.0.244	
2022-oct-31 01:32:59 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Ver	Contrato Inmobiliario	190.109.0.244	
2022-oct-31 01:33:45 (GMTZ) GMT	Angélica María Duque Sabogal	Descargar Zip	N/C	190.109.0.244	
2022-oct-31 21:05:13 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573142709673
2022-oct-31 21:05:44 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Autenticación por SMS exitosa	N/C	186.31.202.162	Número de teléfono: + 573142709673
2022-oct-31 21:05:44 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Sesión de firma para destinatario	N/C	186.31.202.162	Sesión de firma para destinatario: carlos.prieto@grupo4a.com.co (Carlos Andrés Prieto Olarte)
2022-oct-31 21:05:54 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	186.31.202.162	Aprobación: 94e64d1c-66fd-49c5-99b7-f93508ffa229
2022-oct-31 21:05:55 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	186.31.202.162	
2022-oct-31 21:05:56 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Ver	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	
2022-oct-31 21:06:18 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	Aprobación: URA2WnB1DqsU
2022-oct-31 21:06:32 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	Aprobación: pD7xKcA6xPYD
2022-oct-31 21:06:51 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	Aprobación: vFrZBGIWQ3kY
2022-oct-31 21:07:01 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Confirmar	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	
2022-oct-31 21:07:10 (GMTZ) GMT	Carlos Andrés Prieto Olarte	Descargar Zip	N/C	186.31.202.162	
2022-nov-02 13:58:00 (GMTZ) GMT	Flor Lilia Prieto Corredor	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573176680805
2022-nov-02 13:58:56 (GMTZ) GMT	Flor Lilia Prieto Corredor	Autenticación por SMS exitosa	N/C	181.57.198.106	Número de teléfono: + 573176680805
2022-nov-02 13:58:56 (GMTZ) GMT	Flor Lilia Prieto Corredor	Sesión de firma para destinatario	N/C	181.57.198.106	Sesión de firma para destinatario: gerencia@madislav.com (Flor Lilia Prieto Corredor)

2022-nov-02 13:59:06 (GMTZ) GMT	Flor Lilia Prieto Corredor	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	181.57.198.106	Aprobación: 2cc760fe-c71f-4a3e-9740-522035a809b0
2022-nov-02 13:59:07 (GMTZ) GMT	Flor Lilia Prieto Corredor	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	181.57.198.106	
2022-nov-02 13:59:08 (GMTZ) GMT	Flor Lilia Prieto Corredor	Ver	Contrato Inmobiliario	181.57.198.106	
2022-nov-02 13:59:35 (GMTZ) GMT	Flor Lilia Prieto Corredor	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	181.57.198.106	Aprobación: Byq5VeM9ZrY5
2022-nov-02 14:02:18 (GMTZ) GMT	Flor Lilia Prieto Corredor	Confirmar	Contrato Inmobiliario	181.57.198.106	
2022-nov-02 14:02:27 (GMTZ) GMT	Flor Lilia Prieto Corredor	Descargar Zip	N/C	181.57.198.106	
2022-nov-02 19:41:07 (GMTZ) GMT	Jose Olmedo Prieto Chamizo	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573102276366
2022-nov-02 19:42:34 (GMTZ) GMT	Jose Olmedo Prieto Chamizo	Autenticación por SMS exitosa	N/C	186.31.202.162	Número de teléfono: + 573102276366
2022-nov-02 19:42:34 (GMTZ) GMT	Jose Olmedo Prieto Chamizo	Sesión de firma para destinatario	N/C	186.31.202.162	Sesión de firma para destinatario: derlyjose@hotmail.com( Jose Olmedo Prieto Chamizo)
2022-nov-02 19:42:41 (GMTZ) GMT	Jose Olmedo Prieto Chamizo	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	186.31.202.162	Aprobación: ee5a2366-1e2c-4154-9b0b-0b644ba5e72c
2022-nov-02 19:42:41 (GMTZ) GMT	Jose Olmedo Prieto Chamizo	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	186.31.202.162	
2022-nov-02 19:42:43 (GMTZ) GMT	Jose Olmedo Prieto Chamizo	Ver	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	
2022-nov-02 19:42:53 (GMTZ) GMT	Jose Olmedo Prieto Chamizo	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	Aprobación: NXXUMcVA2qAX
2022-nov-02 19:43:02 (GMTZ) GMT	Jose Olmedo Prieto Chamizo	Confirmar	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	
2022-nov-02 19:43:21 (GMTZ) GMT	Blanca Derly Olarte Suárez	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573102624515
2022-nov-02 19:44:40 (GMTZ) GMT	Blanca Derly Olarte Suárez	Autenticación por SMS exitosa	N/C	186.31.202.162	Número de teléfono: + 573102624515
2022-nov-02 19:44:40 (GMTZ) GMT	Blanca Derly Olarte Suárez	Sesión de firma para destinatario	N/C	186.31.202.162	Sesión de firma para destinatario: derlyjose@hotmail.com( Blanca Derly Olarte Suárez)

2022-nov-02 19:44:47 (GMTZ) GMT	Blanca Derly Olarte Suárez	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	186.31.202.162	Aprobación: 3901b946-eb4-4ae3-b4ec-64bb80e83631
2022-nov-02 19:44:47 (GMTZ) GMT	Blanca Derly Olarte Suárez	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	186.31.202.162	
2022-nov-02 19:44:49 (GMTZ) GMT	Blanca Derly Olarte Suárez	Ver	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	
2022-nov-02 19:44:59 (GMTZ) GMT	Blanca Derly Olarte Suárez	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	Aprobación: t7YDWQm7Bp80
2022-nov-02 19:45:05 (GMTZ) GMT	Blanca Derly Olarte Suárez	Confirmar	Contrato Inmobiliario	186.31.202.162	
2022-nov-02 19:53:00 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Envío SMS	N/C		Número de teléfono: + 573132478727
2022-nov-02 19:53:20 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Autenticación por SMS exitosa	N/C	190.85.17.116	Número de teléfono: + 573132478727
2022-nov-02 19:53:20 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Sesión de firma para destinatario	N/C	190.85.17.116	Sesión de firma para destinatario: juanpablo.borrero@bam.com.co (Juan Pablo Borrero Flórez)
2022-nov-02 19:54:06 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	190.85.17.116	Aprobación: 318f2c1f-4155-4d05-8993-8865ede047a6
2022-nov-02 19:54:06 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	190.85.17.116	
2022-nov-02 19:54:07 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Ver	Contrato Inmobiliario	190.85.17.116	
2022-nov-02 19:55:53 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	190.85.17.116	Aprobación: XDvW22f2kGk1
2022-nov-02 19:58:31 (GMTZ) GMT	Juan Pablo Borrero Flórez	Confirmar	Contrato Inmobiliario	190.85.17.116	
2022-nov-15 19:13:39 (GMTZ) GMT	María del Pilar Castro González	Envío SMS	N/C		Número de teléfono: + 573144458490
2022-nov-15 19:13:45 (GMTZ) GMT	María del Pilar Castro González	Autenticación por SMS exitosa	N/C	186.80.173.130	Número de teléfono: + 573144458490
2022-nov-15 19:13:45 (GMTZ) GMT	María del Pilar Castro González	Sesión de firma para destinatario	N/C	186.80.173.130	Sesión de firma para destinatario: pilarcastro@yahoo.com (María del Pilar Castro González)
2022-nov-15 19:13:51 (GMTZ) GMT	María del Pilar Castro González	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	186.80.173.130	Aprobación: 51d778a2-f88d-4af6-9b22-7f13fdcc97f8

2022-nov-15 19:13:51 (GMTZ) GMT	María del Pilar Castro González	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	186.80.173.130	
2022-nov-15 19:13:52 (GMTZ) GMT	María del Pilar Castro González	Ver	Contrato Inmobiliario	186.80.173.130	
2022-nov-15 19:14:09 (GMTZ) GMT	María del Pilar Castro González	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	186.80.173.130	Aprobación: sCwXYaOqpTUW
2022-nov-15 19:14:13 (GMTZ) GMT	María del Pilar Castro González	Confirmar	Contrato Inmobiliario	186.80.173.130	
2022-nov-15 19:14:19 (GMTZ) GMT	María del Pilar Castro González	Descargar Zip	N/C	186.80.173.130	
2022-nov-15 19:14:29 (GMTZ) GMT	María del Pilar Castro González	Ver	Contrato Inmobiliario	186.80.173.130	
2022-nov-16 21:49:34 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573212059580
2022-nov-16 21:49:39 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573174412626
2022-nov-16 21:49:47 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573212055118
2022-nov-16 21:49:52 (GMTZ) GMT	Daniel Nicolas Borrero Flórez	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 15122105671
2022-nov-16 21:49:56 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573102233411
2022-nov-17 15:09:13 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573174412626
2022-nov-17 15:13:18 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Autenticación por SMS exitosa	N/C	191.156.12.165	Número de teléfono: + 573174412626
2022-nov-17 15:13:19 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Sesión de firma para destinatario	N/C	191.156.12.165	Sesión de firma para destinatario: jcruz@clicklackhotel.com(Juan Felipe Cruz Medina)
2022-nov-17 15:13:49 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	191.156.12.165	Aprobación: 4529a4f0-ae7a-4556-a1b0-ea309e216956
2022-nov-17 15:13:49 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	191.156.12.165	
2022-nov-17 15:13:50 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Ver	Contrato Inmobiliario	191.156.12.165	
2022-nov-17 15:14:36 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	191.156.12.165	Aprobación: k7SsGanAmKA6
2022-nov-17 15:14:46 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Confirmar	Contrato Inmobiliario	191.156.12.165	

2022-nov-17 15:14:53 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Descargar Zip	N/C	191.156.12.165	
2022-nov-17 15:14:56 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Descargar Zip	N/C	191.156.12.165	
2022-nov-17 15:15:13 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Ver	Contrato Inmobiliario	191.156.12.165	
2022-nov-17 15:15:23 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Descargar Zip	N/C	191.156.12.165	
2022-nov-17 15:15:24 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Descargar Zip	N/C	191.156.12.165	
2022-nov-17 15:15:27 (GMTZ) GMT	Juan Felipe Cruz Medina	Descargar Zip	N/C	191.156.12.165	
2022-nov-17 16:09:38 (GMTZ) GMT	Daniel Nicolas Borrero Flórez	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 15122105671
2022-nov-17 16:10:36 (GMTZ) GMT	Daniel Nicolas Borrero Flórez	Autenticación por SMS exitosa	N/C	190.252.107.166	Número de teléfono: + 15122105671
2022-nov-17 16:10:36 (GMTZ) GMT	Daniel Nicolas Borrero Flórez	Sesión de firma para destinatario	N/C	190.252.107.166	Sesión de firma para destinatario: danyborrero@gmail.com(Daniel Nicolas Borrero Flórez)
2022-nov-17 16:10:56 (GMTZ) GMT	Daniel Nicolas Borrero Flórez	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	190.252.107.166	Aprobación: 05c7544d-30e8-4745-aa01-2fa9b3e4ba91
2022-nov-17 16:10:56 (GMTZ) GMT	Daniel Nicolas Borrero Flórez	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	190.252.107.166	
2022-nov-17 16:10:58 (GMTZ) GMT	Daniel Nicolas Borrero Flórez	Ver	Contrato Inmobiliario	190.252.107.166	
2022-nov-17 16:11:43 (GMTZ) GMT	Daniel Nicolas Borrero Flórez	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	190.252.107.166	Aprobación: 4kmdOfxtBAw5
2022-nov-17 16:11:49 (GMTZ) GMT	Daniel Nicolas Borrero Flórez	Confirmar	Contrato Inmobiliario	190.252.107.166	
2022-nov-17 16:14:35 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573102233411
2022-nov-17 16:16:11 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Error en la verificación por SMS	N/C	190.252.107.166	Número de teléfono: + 573102233411 - Código de acceso incorrecto
2022-nov-17 16:16:33 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Autenticación por SMS exitosa	N/C	190.252.107.166	Número de teléfono: + 573102233411
2022-nov-17 16:16:33 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Sesión de firma para destinatario	N/C	190.252.107.166	Sesión de firma para destinatario: stelaborrer@yahoo.com(Stella Inés Flórez de Borrero)

2022-nov-17 16:17:18 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	190.252.107.166	Aprobación: ab166e0c-41bd-4422-a2f4-7786d35ef1e7
2022-nov-17 16:17:19 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	190.252.107.166	
2022-nov-17 16:17:20 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Ver	Contrato Inmobiliario	190.252.107.166	
2022-nov-17 16:17:35 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	190.252.107.166	Aprobación: QV7BM1Km17oQ
2022-nov-17 16:17:39 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Confirmar	Contrato Inmobiliario	190.252.107.166	
2022-nov-17 16:17:45 (GMTZ) GMT	Stella Inés Flórez de Borrero	Descargar Zip	N/C	190.252.107.166	
2022-nov-18 15:25:16 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573212059580
2022-nov-18 15:25:19 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573212055118
2022-nov-21 13:30:19 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573212059580
2022-nov-21 13:34:35 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Envió SMS	N/C	190.24.88.137	Número de teléfono: + 573212055118
2022-nov-21 13:39:22 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573212055118 - Solicitado por el destinatario
2022-nov-21 13:39:38 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Autenticación por SMS exitosa	N/C	190.24.88.137	Número de teléfono: + 573212055118
2022-nov-21 13:39:38 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Sesión de firma para destinatario	N/C	190.24.88.137	Sesión de firma para destinatario: inesbellerez@gmail.com(Inés Andrea Beltrán Flórez)
2022-nov-21 13:39:44 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	190.24.88.137	Aprobación: 3dc66d87-5b03-4fe9-83b0-7bf3a9feafd5
2022-nov-21 13:39:44 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	190.24.88.137	
2022-nov-21 13:39:46 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Ver	Contrato Inmobiliario	190.24.88.137	
2022-nov-21 13:39:52 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	190.24.88.137	Aprobación: I4UFIF22JMEC
2022-nov-21 13:39:56 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Confirmar	Contrato Inmobiliario	190.24.88.137	

2022-nov-21 13:40:07 (GMTZ) GMT	Inés Andrea Beltrán Flórez	Descargar Zip	N/C	190.24.88.137	
2022-nov-21 16:09:06 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Envió SMS	N/C		Número de teléfono: + 573212059580
2022-nov-21 16:10:40 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Error en la verificación por SMS	N/C	181.59.216.95	Número de teléfono: + 573212059580 - Código de acceso incorrecto
2022-nov-21 16:11:16 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Error en la verificación por SMS	N/C	181.59.216.95	Número de teléfono: + 573212059580 - Código de acceso incorrecto
2022-nov-21 16:11:28 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Autenticación por SMS exitosa	N/C	181.59.216.95	Número de teléfono: + 573212059580
2022-nov-21 16:11:28 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Sesión de firma para destinatario	N/C	181.59.216.95	Sesión de firma para destinatario: harbg@bam.com.co (Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán)
2022-nov-21 16:11:42 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Aceptar	Consentimiento de firmas electrónicas	181.59.216.95	Aprobación: b1af5cec-df17-4661-899b-67261d900f79
2022-nov-21 16:11:43 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Confirmar	Consentimiento de firmas electrónicas	181.59.216.95	
2022-nov-21 16:11:44 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Ver	Contrato Inmobiliario	181.59.216.95	
2022-nov-21 16:13:12 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Hacer clic para firmar	Contrato Inmobiliario	181.59.216.95	Aprobación: PGsXQ0d2nB05
2022-nov-21 16:13:20 (GMTZ) GMT	Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán	Confirmar	Contrato Inmobiliario	181.59.216.95	

**Contrato de Cesión Contractual de Fideicomitente  
Fideicomiso de Administración y Pagos Calle 93**

Entre los suscritos a saber,

- (i) **CARLOS ANDRÉS PRIETO OLARTE**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.062.112 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **PRIETO PAEZ S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá identificada tributariamente con el NIT 901.014.556-2;
- (ii) **ANGÉLICA MARÍA DUQUE SABOGAL**, identificada con C.C. numero 52.819.758, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **S&S ARQUITECTOS S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá identificada tributariamente con el NIT 900.708.267- 4;
- (iii) **HERNANDO ADELIO RAFAEL BELTRÁN GAITÁN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.190.747 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **ABDEL S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá identificada tributariamente con el NIT 901.036.089-9,
- (iv) **FLOR LILIA PRIETO CORREDOR**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 51.669.204 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **INVERSIONES VIVAS PRIETO S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada tributariamente con el NIT 901.454.746-2,
- (v) **JUAN FELIPE CRUZ MEDINA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.178.990 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **MONKEY MONEY S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá identificada tributariamente con el NIT 901.038.641-4,
- (vi) **INES ANDREA BELTRÁN FLOREZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.019.014.825, que actúa en su propio nombre;
- (vii) **JOSE OLMEDO PRIETO CHAMIZO**, de estado civil casado, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.087.773, que actúa en su propio nombre;

- (viii) **BLANCA DERLY OLARTE SUAREZ**, de estado civil casada, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.564.896, que actúa en su propio nombre;
- (ix) **JUAN MANUEL RANGEL FLOREZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.984.434, , que actúa en su propio nombre;
- (x) **MARÍA DEL PILAR CASTRO GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.863.319, que actúa en su propio nombre;
- (xi) **DANIEL NICOLAS BORRERO FLÓREZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.195.644, que actúa en su propio nombre;
- (xii) **STELLA INÉS FLÓREZ DE BORRERO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.301.007, que actúa en su propio nombre
- (xiii) **JUAN PABLO BORRERO FLOREZ**; mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.497.967, que actúa en su propio nombre;
- (xiv) **SERGIO DANIEL MORENO PUENTES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.196.815 y
- (xv) **MERCEDES GÓMEZ RESTREPO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 38.990.817, que actúa en su propio nombre; personas naturales y jurídicas que se denominarán **Fideicomitentes Inversionistas**, el cual se adjunta, quienes en el presente documento se denominarán conjuntamente el **"Cedente" y por la otra**
- (xvi) **CARLOS ANDRÉS PRIETO OLARTE**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.062.112 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Representante Legal Suplente actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada tributariamente con el NIT 901.117.493-1, debidamente facultado para actuar en su nombre y representación tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para efectos del presente documento se denominará el **"Cesionario"**.

Las partes así identificadas han celebrado un contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios, contenido en las siguientes cláusulas, sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del presente documento previos los siguientes:

## ANTECEDENTES

1. Que mediante documento privado, se suscribió el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos de fecha del 28 de julio de 2021 suscrito entre Los Fideicomitentes, en calidad de (i) GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S fideicomitente desarrollador; (ii) Prieto Paez S.A.S., S&S Arquitectos S.A.S., Abdel S.A.S., Inversiones Vivas Prieto S.A.S., Monkey Money S.A.S., Ines Andrea Beltrán Florez, Jose Olmedo Prieto Chamizo, Blanca Derly Olarte Suarez, Juan Manuel Rangel Florez, María Del Pilar Castro Gonzalez, Daniel Nicolas Borrero Flórez, Stella Inés Flórez De Borrero, Juan Pablo Borrero Florez, Sergio Daniel Moreno Puentes y Mercedes Gómez Restrepo, los anteriores, en calidad de Fideicomitentes inversionistas y (iii) Luz Esperanza Soler Daza, Vilma Susana Del Socorro Soler Daza, y Rafael Soler Daza, en calidad de fideicomitentes Aportantes y la Fiduciaria, en calidad de sociedad fiduciaria (el "Contrato de Fiducia Inicial") (el "Fideicomiso").

2. Que los Cedentes han aportado en recursos líquidos al Fideicomiso, las sumas de dinero correspondientes para la adquisición de los derechos fiduciarios que serán cedidos al Cesionario.

3. Por su parte, el Cesionario, desarrollará el proyecto inmobiliario, entre otras, con el fin de entregar Unidades del Proyecto a favor de los Cedentes, de acuerdo con los Contratos de Promesa de Compraventa que se suscriban con cada Cedente, documento que reflejará los pagos realizados previamente por los Cedentes a favor del Fideicomiso.

4. Que en virtud de lo antes expuesto, se procede a suscribir la presente cesión conforme a las siguientes cláusulas:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. - Objeto.** El Cedente cede a favor del Cesionario el 100% de los derechos fiduciarios que ostenta en calidad de fideicomitente y beneficiario en el Fideicomiso de administración y pagos Calle 93 cuya efectividad y vigencia se encuentra condicionada de acuerdo con lo establecido en la cláusula sexta del presente Contrato. En virtud de la cesión antes señalada, se ceden al Cesionario la totalidad de derechos, obligaciones, facultades, beneficios, cargas y deberes que en calidad de Fideicomitente y Beneficiario ostenta el Cedente, en la proporción que a continuación se señala, única y exclusivamente cuando se cumplan con las condiciones establecidas en la cláusula sexta del presente Contrato a satisfacción de la Fiduciaria,:

IDENTIFICACION Cedente	NOMBRE Cedente	% Cedido	Cesionario
901.014.556	PRIETO PÁEZ S.A.S	5,005%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
900.708.267	S&S ARQUITECTOS S.A.S.	1,075%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
1.019.014.825	BELTRÁN FLÓREZ INÉS ANDREA	4,506%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
901.036.089	ADBEL S.A.S.	6,257%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.

19.087.773	PRIETO CHAMIZO JOSÉ OLMEDO	2,175%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
41.564.896	OLARTE SUAREZ BLANCA DERLY	2,175%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
79.984.434	RANGEL FLOREZ JUAN MANUEL	4,172%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
52.863.319	CASTRO GONZALEZ MARIA DEL PILAR	4,172%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
901.454.746	INVERSIONES VIVAS PRIETO S.A.S	6,224%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
80.195.644	BORRERO FLÓREZ DANIEL NICOLÁS	2,249%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
41.301.007	DE BORRERO STELLA FLOREZ	1,494%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
80.497.967	BORRERO FLOREZ JUAN PABLO	1,171%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
80.196.815	MORENO SERGIO DANIEL	2,249%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
38.990.817	GÓMEZ RESTREPO MERCEDES	7,032%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.
901.038.641	MONKEY MONEY S.A.S	10,852%	GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.

De acuerdo a lo anterior, el porcentaje total de derechos fiduciarios en el Fideicomiso quedará con la siguiente participación:

El Fideicomitente	Porcentaje de Derechos Fiduciarios
GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.	100%

**SEGUNDA. Precio.** Las partes de este contrato acuerdan como precio de la cesión de derechos fiduciarios la suma de Cuatro Mil Novecientos Ochenta y Nueve Millones Cuatrocientos Cincuenta Mil Quinientos Veinti Ocho Pesos (\$4.989.450.528), los cuales fueron o serán pagados de acuerdo con la consideración segunda del presente Contrato.

**TERCERA. Aceptación.** El Cesionario declara de manera expresa e incondicional que (i) conoce el contenido y alcance de los derechos obligaciones, facultades, beneficios, cargas y deberes que adquiere en calidad de Fideicomitente y Beneficiario del Fideicomiso; (ii) que conoce y acepta el

Contrato de Fiducia, sus modificaciones de existir, y el estado actual del Fideicomiso; y (iii) que conoce las implicaciones fiscales y de cualquier otra índole asociadas a la presente cesión, incluyendo la responsabilidad frente a la declaración y cancelación de los impuestos que se generen al cierre de cada ejercicio fiscal, según lo dispuesto en el artículo 102 del Estatuto Tributario.

**CUARTA. Obligaciones del Cedente.** El Cedente se obliga a realizar la totalidad de trámites y actuaciones corporativas, administrativas y privadas que sean necesarias para formalizar esta cesión de derechos fiduciarios ante la sociedad Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria, sociedad que se reserva el derecho de aceptar la presente cesión de acuerdo con sus políticas comerciales y de riesgos.

**QUINTA. Notificaciones:** Para todos los efectos del presente contrato, las Partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

El Cedente	<p>Prieto Páez S.A.S.  NIT 901.014.556-2  Carlos Andrés Prieto Olarte  C.C. 80.062.112  Representante Legal  Dirección: Calle 101 N° 19 a – 60  apto 201  Teléfono: 57-3142709673  Correo  Electrónico: carlos.prieto@grupo4a.com.co</p> <p>S&amp;S Arquitectos S.A.S.  NIT: 900708267-4  Angélica María Duque Sabogal  C.C. 52.819.758  Representante Legal  Dirección: Calle 109 N° 18 C – 17  Oficina 603  Teléfono: 57(1) 2650854  Correo Electrónico:  angelica.duque@grupo4a.com.co</p> <p>Abdel S.A.S.  NIT: 901.036.089-9  Hernando Adelio Rafael Beltrán  Gaitán  C.C. 19' 190.747  Representante Legal  Dirección: Autopista Bogotá -  Medellín Km 1,5 parque  empresarial San Bernardo,  Bodega 2  Teléfono: +57(1)5935810</p>
------------	---



	<p>Juan Manuel Rangel Flórez C.C. 79.984.434 Dirección: Carrera 49 b N° 106 a – 15 apto 104 Teléfono: +57 314 2189683 Correo Electrónico: jmrangel@feel.com.co</p> <p>María del Pilar Castro González C.C. 52.863.319 Dirección: Carrera 49 b N° 106 a – 15 apto 104 Teléfono: +57 314 4458490 Correo Electrónico: pilarcastro@yahoo.com</p> <p>Daniel Nicolas Borrero Flórez C.C. 80.195.644 Dirección: Carrera 19#84-17 oficina 401 Teléfono: 15122105671 EEUU – (601)7421551 Correo Electrónico: danyborrero@gmail.com</p> <p>Stella Flórez de Borrero C.C. 41.301.007 Dirección: carrera 23 No. 124-87, torre 2, of. 602 Codinfor Teléfono: 310 2233411 Correo Electrónico: stelaborrer@yahoo.com</p> <p>Juan Pablo Borrero Flórez C.C. 80.497.967 Dirección: Chía, Cundinamarca, Vereda Cerca de Piedra, conjunto Prados de Huitaca casa 7 Teléfono: 3132478727 Correo Electrónico: juanpablo.borrero@bam.com.co</p> <p>Sergio Daniel Moreno C.C. 80.196.815 Dirección: 40 River Rd. Apt 20B New York, NY, 10044 Teléfono: +1-9175309509 Correo Electrónico: sergmor@gmail.com</p>
--	---

	Mercedes Gómez Restrepo C.C. 38.990.817 Dirección: Transversal 1 # 84 A - 29 Teléfono: 3134672962 Correo Electrónico: gomez.mariamercedes@gmail.com
El Cesionario	Grupo 4a Santa Bárbara Alta S.A.S. Dirección: Calle 109 N° 18c – 17 oficinas 603 Bogotá D.C., Colombia Teléfono: 57(1)2650854 Correo electrónico Representante Legal: andres.escobar@grupo4a.com.co Correo electrónico contador: gerencia@osorioasociados.com.co Correo electrónico para facturación electrónica: facturacion@grupo4a.com.co

#### Sexta Cesión condicionada.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato, por medio del cual se cede la posición de Fideicomitentes Inversionista, solo tendrá efectos jurídicos y por lo tanto solo nacerá a la vida jurídica una vez el cesionario cumpla o acredite el cumplimiento de las siguientes condiciones, a satisfacción de la Fiduciaria:

- (a) Suscribir, a más tardar dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la Fecha de Suscripción, el contrato con el Interventor, de acuerdo con lo establecido en la modificación integral del Fideicomiso de Administración y Pagos Calle 93 y en particular con lo contenido en el numeral (v) de la sección 6.2 (*reglas específicas de funcionamiento*) de la modificación integral; y
- (b) Remitir la Certificación de Costos Iniciales, en los términos de la modificación integral.

Las condiciones que se relacionan en la presente cláusula se deben entender como condiciones suspensivas de acuerdo con el artículo 1536 del Código Civil, salvo por el numeral (i) anterior, respecto del cual se configura una condición resolutoria en caso en que no se cumpla en los términos establecidos en la presente cláusula.

Para constancia se firma en la última fecha en que cualquiera de las Partes suscriba el presente Contrato.

**Los Cedentes**

Firmado electrónicamente por Carlos Andrés Prieto Olarte  
el 2022-10-31 21:06:18 GMT

**Carlos Andrés Prieto Olarte**  
C.C. 80.062.112  
Representante Legal  
Prieto Páez S.A.S.

Firmado electrónicamente por Angélica María Duque Sabogal  
el 2022-10-26 16:30:43 GMT

**Angélica María Duque Sabogal**  
C.C. 52.819.758  
Representante Legal  
S&S Arquitectos S.A.S.

Firmado electrónicamente por Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán  
el 2022-11-21 16:13:12 GMT

**Hernando Adelio Rafael Beltrán Gaitán**  
C.C. 19.190.747  
Representante Legal  
Abdel S.A.S.

Firmado electrónicamente por Flor Lilia Prieto Corredor  
el 2022-11-02 13:59:34 GMT

**Flor Lilia Prieto Corredor**  
C.C. 51.669.204  
Representante Legal  
Inversiones Vivas Prieto S.A.S.

Firmado electrónicamente por Juan Felipe Cruz Medina  
el 2022-11-17 15:14:36 GMT

**Juan Felipe Cruz Medina**  
C.C. 80.178.990  
Representante Legal  
Monkey Money S.A.S.

Firmado electrónicamente por Inés Andrea Beltrán Flórez  
el 2022-11-21 13:39:52 GMT

**Inés Andrea Beltrán Flórez**  
C.C. 1.019.014.825

Firmado electrónicamente por Jose Olmedo Prieto Chamizo  
el 2022-11-02 19:42:52 GMT

**Jose Olmedo Prieto Chamizo**  
C.C. 19.087.773

Firmado electrónicamente por Blanca Derly Olarte Suárez  
el 2022-11-02 19:44:59 GMT

**Blanca Derly Olarte Suarez**  
C.C. 41.564.896

Firmado electrónicamente por Juan Manuel Rangel Flórez  
el 2022-10-26 21:10:07 GMT

**Juan Manuel Rangel Flórez**  
C.C. 79.984.434

Firmado electrónicamente por María del Pilar Castro González  
el 2022-11-15 19:14:09 GMT

**María del Pilar Castro González**  
C.C. 52.863.319

Firmado electrónicamente por Daniel Nicolas Borrero Flórez  
el 2022-11-17 16:11:42 GMT

**Daniel Nicolas Borrero Flórez**  
C.C. 80.195.644

Firmado electrónicamente por Stella Inés Flórez de Borrero  
el 2022-11-17 16:17:35 GMT

**Stella Inés Flórez de Borrero**  
C.C. 41.301.007

Firmado electrónicamente por Juan Pablo Borrero Flórez  
el 2022-11-02 19:55:53 GMT

**Juan Pablo Borrero Flórez**  
C.C. 80.497.967

Firmado electrónicamente por Sergio Daniel Moreno Puentes  
el 2022-10-28 22:32:00 GMT

**Sergio Daniel Moreno Puentes**  
C.C. 80.196.815

Firmado electrónicamente por Mercedes Gómez Restrepo  
el 2022-10-28 22:24:25 GMT

**Mercedes Gómez Restrepo**  
C.C. 38.990.817

### El Cesionario

Firmado electrónicamente por Carlos Andrés Prieto Olarte  
el 2022-10-31 21:06:32 GMT

**Carlos Andrés Prieto Olarte**  
C.C. 80.062.112  
Representante Legal  
Grupo 4A Santa Bárbara Alta S.A.S

Comparece **María Fernanda Morales Carrillo**, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.780.034, quien en este acto, y en su calidad de suplente y por lo tanto como representante legal de la Sociedad Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria que actúa como Fiduciaria del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración mediante el cual se constituyó el **Fideicomiso de Administración y Pagos Calle 93**, en señal de darse por notificado de cesión de las participaciones de derechos fiduciarios en los términos antes señalados con el objetivo de proceder a registrar a partir de la firma de la misma la respectiva cesión.

Para constancia se firma en la última fecha en que cualquiera de las Partes suscriba el presente Contrato.

Firmado electrónicamente por Maria Fernanda Morales  
el 2022-10-26 16:40:18 GMT

**María Fernanda Morales Carrillo**  
CC No. 39.780.034  
Representante Legal  
**Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad  
Fiduciaria**

## SEGUNDA PARTE

**Modificación integral al contrato de administración y pagos denominado Fideicomiso de Administración y Pagos Calle 93, identificado con Nit 830.053.963-6, con el fin de modificar su naturaleza a un Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración celebrado entre Grupo 4A Santa Barbará Alta S.A.S. e Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**

## CLÁUSULAS LIMITATIVAS

Número	Sección del Contrato de Fiducia.
1	Cláusula Segunda, Sección 2.2. Declaraciones del Fideicomitente, numeral (vi).
2	Cláusula Sexta, Sección 6.2. Beneficiarios, numeral (ix).
3	Cláusula Séptima, numeral (iv), Obligaciones relacionadas con el desarrollo del Proyecto, literal (e) y (f).
4	Cláusula Octava, Responsabilidad de la Fiduciaria.
5	Cláusula Décima Tercera, Modificaciones y Cesiones.
6	Cláusula Décima Cuarta, Remuneración y Gastos del Fideicomiso

Entre los suscritos a saber:

- (i) **Carlos Andrés Prieto Olarte**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.062.112 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y en representación de la sociedad denominada **GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada tributariamente con el NIT 901.117.493-1, debidamente facultado para actuar en su nombre y representación tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará el Fideicomitente); y
- (ii) **María Fernanda Morales Carrillo** mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 39.780.034 actuando en nombre y representación legal de **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente constituida por escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaría 18 de Bogotá, identificada con el NIT. **800.141.021-1** debidamente autorizado(a) para la celebración del presente contrato, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera, que se anexa (en adelante la "**Fiduciaria**", y en conjunto con el Fideicomitente se denominarán como las "**Partes**").

Hemos acordado celebrar la presente modificación integral, sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula vigésima séptima del presente documento, al contrato de contrato de administración y pagos suscrito el día 28 de julio de 2021 con el fin de reemplazar integralmente el mismo por el presente Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración (el "Contrato"), el cual se registrá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

## CONSIDERACIONES

**Primera.** Que, se suscribió el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos de fecha del 28 de julio de 2021 suscrito entre Los Fideicomitentes, en calidad de (i) GRUPO 4A SANTA BÁRBARA ALTA S.A.S fideicomitente desarrollador; (ii) Prieto Paez S.A.S., S&S Arquitectos S.A.S., Abdel S.A.S., Inversiones Vivas Prieto S.A.S., Monkey Money S.A.S., Ines Andrea Beltrán Florez, Jose Olmedo Prieto Chamizo, Blanca Derly Olarte Suarez, Juan Manuel Rangel Florez, María Del Pilar Castro Gonzalez, Daniel Nicolas Borrero Flórez, Stella Inés Flórez De Borrero, Juan Pablo Borrero Florez, Sergio Daniel Moreno Puentes y Mercedes Gómez Restrepo, los anteriores, en calidad de Fideicomitentes inversionistas y (iii) Luz Esperanza Soler Daza, Vilma Susana Del Socorro Soler Daza, y Rafael Soler Daza, en calidad de fideicomitentes Aportantes y la Fiduciaria, en calidad de sociedad fiduciaria (el "Contrato de Fiducia Inicial").

**Segunda.** Que los fideicomitentes Aportantes cedieron su posición contractual a favor del Fideicomitente el 31 de mayo de 2022 y los Fideicomitentes Inversionista cedieron su posición contractual a favor del Fideicomitente en la primera parte de este documento

**Tercero.** Que el Fideicomitente es una sociedad, que se dedica profesionalmente a la construcción, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

**Cuarta.** Que el inmueble fue efectivamente aportado al Fideicomiso en desarrollo del Contrato de Fiducia Inicial.

**Quinta.** Que el Fideicomitente tiene previsto adelantar por su exclusiva cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario sobre el Inmueble, con las responsabilidades establecidas en el Contrato, el cual inicialmente se denominó como "Calle 93" y que de ahora en adelante se denominará como "Biophi 93" (en adelante, el "Proyecto") y el cual estará constituido por:

Número de etapas	1
Número total de Unidades del Proyecto	25
Número de pisos por etapa	6
Número de sótanos	1
Área total del terreno	830m <sup>2</sup>
Área total construida	3.372m <sup>2</sup>
Área total vendible	1.756m <sup>2</sup>

Por lo que estará encargado de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, conforme a la licencia de construcción tramitada directamente por el Fideicomitente y que a la fecha de suscripción del Contrato se encuentra vigente.

**Sexta.** La Fiduciaria, en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, 5.5.1.8. y 5.5.2.2 del Capítulo I, título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, previo a la celebración de este contrato, solicitó al Fideicomitente la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa del Fideicomitente frente a la magnitud del Proyecto, encontrando que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de la Fiduciaria.

De conformidad con las anteriores consideraciones, las Partes proceden a suscribir el presente Contrato, de conformidad con las siguientes:

## CLAUSULAS

**Cláusula Primera. Modificación integral.** Las Partes acuerdan suscribir la presente modificación integral al Contrato de Fiducia Inicial, cuya efectividad y vigencia se encuentra condicionada de acuerdo con lo establecido en la cláusula vigésimo séptima del presente Contrato, con el fin de mutar su naturaleza a un contrato de administración inmobiliaria, por lo tanto, el Contrato de Fiducia Inicial, quedará reemplazado en su totalidad por el presente Contrato, única y exclusivamente cuando se cumplan con las condiciones establecidas en la cláusula vigésimo séptima del presente Contrato a satisfacción de la Fiduciaria, y que se registrará en su integridad únicamente de acuerdo con lo establecido en las siguientes cláusulas.

### **Cláusula Primera. Definiciones y Principios de Interpretación.**

#### **1.1. Definiciones.**

Para efectos de este Contrato, los términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

**"Adquirentes"** son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el Proceso de Vinculación en la Fiduciaria, con la finalidad de adquirir una o varias Unidades del Proyecto, quienes se adhieren y reconocen los términos del Contrato con la suscripción del Contrato de Vinculación.

**"Autoridad Gubernamental"** significa, ya sean nacionales o extranjeros, cualquiera de los poderes ejecutivo, legislativo o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales o departamentales, municipales o distritales, así como cualquier órgano de gobierno municipal, cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal), bolsas de valores, organismos de autorregulación, tribunales de arbitramento o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas, judiciales o de control.

**"Beneficiarios"** son las personas en provecho de las cuales se celebra y ejecuta el Contrato, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la Etapa del Proyecto, según se señala en la numeral (ix) de la cláusula 6.2 del Contrato.

**"Bienes Fideicomitidos"** tiene el significado que se le asigna en la cláusula quinta.

**"Certificado Fondo Rotatorio"** es el certificado que será entregado a la Fiduciaria para la legalización del Fondo Rotatorio, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la entrega de los recursos del fondo y en todo caso: (i) antes de una solicitud adicional de utilización de recursos del Fondo Rotatorio; y (ii) antes del 20 de diciembre de cada año. Esta certificación deberá ser suscrita por Revisor Fiscal y Representante Legal del Fideicomitente, junto con el visto bueno del Interventor, en la que se indique: (i) el rubro afectado del Presupuesto del Proyecto y el porcentaje de ejecución del respectivo rubro; (ii) nombre e identificación del destinatario del pago; y (iii) el concepto del pago. La certificación deberá ser suscrita en la forma y sustancia del Anexo C.

**"Certificado de Costos"** es el certificado que será entregado por el Fideicomitente, y que deberá ser suscrito por su representante legal, su revisor fiscal y por el Interventor. La certificación deberá ser suscrita en la forma y sustancia del Anexo B.

**"Comité de Seguimiento"** tiene el significado otorgado en el numeral (vi) de la sección 6.2. de la cláusula sexta de este Contrato.

**"Comodatario"** es el Fideicomitente, quien tendrá la tenencia del Inmueble a título de comodato precario de acuerdo con lo establecido el Contrato.

**"Contrato"** es el presente contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración.

**"Contrato de Vinculación"** es el documento físico o electrónico que será suscrito por los terceros interesados en vincularse al Fideicomiso en calidad de Adquirentes y que será suscrito conforme al modelo que se adjunta como Anexo A.

**"Convenio Electrónico"** es el formato establecido como Anexo D del Contrato que deberá entregar el Fideicomitente a la Fiduciaria en la Fecha de Suscripción o posteriormente en caso de existir alguna modificación, dejando sin efectos el inicialmente entregado.

**"Costos del Proyecto"** son los costos detallados en el Presupuesto de la siguiente manera:

(i) Costos Directos. Son el conjunto de los materiales, equipos y herramientas de la construcción, equipos fijos propios de la construcción que se ejecuta, impuestos propios de la obra, derechos de conexión de servicios, pólizas de seguros directamente relacionados con la obra o los estudios, honorarios de los estudios y demás labores profesionales propias de la obra y por recursos humanos que se deberán ubicar en el sitio de la obra para poder ejecutarla y en general en los que se deba incurrir con el propósito de lograr la culminación del Proyecto. Sin perjuicio de la Certificación de Costos, los costos directos los deberán ser certificados por el Fideicomitente a través de su representante legal, del Interventor por cada uno de los pagos solicitados.

(ii) Costos Indirectos. Son los costos relacionados indirectamente con el desarrollo del Proyecto que no se encuentren establecidos como Costos Directos y que sean certificados como costos indirectos por el representante legal y el revisor fiscal/contador, según aplique, del Fideicomitente. Sin perjuicio de la Certificación de Costos, los costos indirectos los deberán ser certificados por el Fideicomitente a través de su representante legal, del Interventor por cada uno de los pagos solicitados.

**"Domicilio"** es la ciudad de Bogotá D.C.

**"Etapas del Proyecto"** son conjuntamente las siguientes etapas:

(i) Etapa Pre Constructiva: es el periodo comprendido hasta la Fecha de Suscripción.

(ii) Etapa de Construcción: inicia al día siguiente de la Fecha de Suscripción y la suscripción del acta de inicio de obras por parte del Interventor y el Fideicomitente, y termina con el inicio de la Etapa de Escrituración.

(iii) Etapa de Escrituración: inicia una vez se haya finalizado el 100% de la construcción del Proyecto, lo que se acreditará con un informe suscrito por el Interventor y el Fideicomitente en los términos señalados en el presente Contrato, y termina con la firma del acta liquidación del Fideicomiso.

**"Excedentes" o "Utilidades"** los Recursos y Bienes Fideicomitados, que se encuentren en el Fideicomiso al momento de proceder con la liquidación del mismo en la Etapa de Escrituración del Proyecto.

**"Fecha de Suscripción"** es la fecha en que se suscribe el Contrato.

**"Fideicomiso"** es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones constituido mediante el Contrato, el cual en adelante se denominará **Fideicomiso Inmobiliario de Administración Biophi 93**, identificado con NIT. 830.053.963-6.

**"Fideicomitente"** es la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia del Contrato, y quien tendrá la calidad de gerente del Proyecto y constructor del mismo de acuerdo con la Ley Aplicable.

**"Fiduciaria"** es Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria.

**"Fondo Rotatorio"** es el fondo que se constituirá en los términos y con la finalidad establecida en la sección 6.2 numeral (iv) literal (a) del Contrato.

**"Gastos Fiduciarios"** tiene el significado otorgado en la cláusula décima cuarta del Contrato.

**"Pagos"** son los pagos que el Fideicomitente instruya a la Fiduciaria mediante el Procedimiento de Pagos.

**"Inmueble"** significa, conjuntamente, los inmuebles identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria sobre los cuales se desarrollará el Proyecto:

Folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1195342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro. Área del Lote: cabida de 1.253.43 v.c. junto con la casa, cuyos linderos son: norte: en 40.07 metros con el lote 6 de la manzana 13 de la urbanización el chico norte Ltda. Oriente: en 20 metros con el lote 16 de la misma manzana sur: en 40.11 metros con el lote n.4 de la misma manzana y occidente: en 20 metros con la carrera 10

**"Interventor"** es la persona natural o jurídica designada por el Fideicomitente, aceptado previamente por la Fiduciaria, quien será contratado directamente por el Fideicomitente para el control y supervisión del Proyecto y adicionalmente, autorizará y confirmará todos los pagos que se realicen en desarrollo del presente contrato, quien ejercerá principalmente las labores de interventoría técnica y administrativa previstas en el Decreto 2090 de 1989 y demás normas que lo modifiquen, reformen o adicionen, y aquellas que se encuentran detalladas en este Contrato y el contrato de prestación de servicios celebrado entre el interventor y el Fideicomitente. La Fiduciaria podrá objetar la designación del interventor por razones tales como vinculación en listas de lavado de activos y/o financiación del terrorismo, o experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por la Fiduciaria. El Interventor deberá ser independiente del Fideicomitente, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del Fideicomitente o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el Fideicomitente o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el Fideicomitente, todo lo cual será certificado por el Interventor ante la Fiduciaria bajo la gravedad de juramento.

**"Leyes Aplicables"** significa, con respecto a cualquier Persona, las normas legales vigentes en Colombia, incluyendo cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto, ordenanza, acuerdo, concepto, circular, así como cualquier orden, auto, resolución, acto administrativo, y cualquier decisión en firme y obligatoria contenida en un laudo arbitral, un fallo

judicial o arbitral o una decisión de cualquier Autoridad Gubernamental que sea aplicable y obligatorio a dicha Persona o a cualquiera de sus propiedades (incluyendo en cada caso las relacionadas con cuestiones ambientales y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia).

**"Mejoras"** son las construcciones realizadas sobre el Inmueble por el Fideicomitente, bajo su propio riesgo y responsabilidad, para ejecutar el Proyecto conforme al Presupuesto y que deberán ser certificadas por el Interventor en los tiempos establecidos en el Contrato. En este sentido es claro que es responsabilidad directamente del Fideicomitente certificar con oportunidad los mismos, con el fin que sean registradas las mejoras en los estados financieros del Fideicomiso.

**"Ordenador del Gasto"** es la Persona que tiene las facultades conferidas por el Fideicomitente para instruir a la Fiduciaria en la realización de Pagos y el interventor que serán indicadas y relacionadas en la tarjeta de firmas y en el Convenio Electrónico

**"Porcentaje de Participación de Derechos Fiduciarios"** significa la participación de derechos fiduciarios en el Fideicomiso que tiene cada Fideicomitente a la fecha de firma del presente Contrato:

Fideicomitente	Porcentaje de Derechos Fiduciarios
Grupo 4A Santa Bárbara Alta SAS	100%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

**"Presupuesto"** es el presupuesto de obra presentado por el Fideicomitente a la Fiduciaria y aprobado por el Interventor, en el cual se reflejan los usos y fuentes de los Recursos, incluyendo los Costos del Proyecto y los Gastos Financieros, adjunto como anexo E. El presupuesto podrá ser modificado previa aprobación del Interventor.

**"Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento"** tendrá el significado otorgado en el numeral (viii) de la sección 6.2. del Contrato.

**"Procedimiento de Pagos"** tendrá el significado otorgado en el numeral (ii) de la sección 6.1. del Contrato.

**"Proceso de Vinculación"** Corresponde al procedimiento interno establecido por la Fiduciaria para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento y suscripción 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 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.

**"Promesas de Compraventa"** son los contratos de promesas de compraventa celebrados por el Fideicomitente y los Adquirentes interesados en adquirir Unidades del Proyecto, en virtud de los cuales el Fideicomitente promete construir y vender determinada Unidad del Proyecto, y los terceros se obligan a pagar al Fideicomiso el precio correspondiente sustancialmente en la forma del Anexo H Contrato de Promesa de Compraventa. Queda entendido que la Fiduciaria y el Fideicomiso no son parte de la señalada promesa de compraventa, sin embargo, el modelo debe ser aprobado previamente por la Fiduciaria y en todo caso deberá contener la cuenta bancaria del Fideicomiso en la que se recaudarán los recursos de los Adquirentes.

**"Proyecto"** tiene el significado establecido en la consideración tercera del Contrato.

**"Recursos"** son los recursos líquidos que serán administrados en el Fideicomiso y que provienen de las siguientes fuentes: (i) aportes que realice el Fideicomitente para la constitución del Fideicomiso y conforme a la factibilidad financiera del Proyecto; (ii) rendimientos que los recursos puedan generar; y (iii) demás recursos líquidos que por cualquier concepto se transfieran al Fideicomiso por el Fideicomitente.

**"Recursos Adquirentes"** son los recursos líquidos que serán pagados al Fideicomiso y administrados por el mismo y que provienen de las siguientes fuentes: (i) los recursos entregados por los Adquirentes para el pago del lotes o entregados directamente al Fideicomitente previo a la firma del presente contrato y que fueron invertidos para cubrir parte de los costos del proyecto; (ii) los recursos transferidos al Fideicomiso por los Adquirentes en cumplimiento de los términos establecidos en el Contrato de Vinculación.

**"Recursos Fideicomiso"** significa conjuntamente los Recursos y los Recursos Adquirentes recibidos en las cuentas y/o fondos del Fideicomiso.

**"Unidades del Proyecto"** son las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del Proyecto.

**"Valor del Contrato"** Para todos los efectos legales incluidos los fiscales, las Partes han estimado como valor del Contrato, el valor de las comisiones fiduciarias durante toda la vigencia del Contrato.

## 1.2. Principios de Interpretación.

Salvo que el contexto del Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar el Contrato:

- (i) El singular incluye el plural y el plural incluye el singular.
- (ii) Una referencia a una persona también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa persona, y a sus cesionarios permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato u otro documento.
- (iii) Las referencias a leyes aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las leyes aplicables o disposiciones legales adicionadas, extendidas, consolidadas, modificadas o remplazadas de tiempo en tiempo y a cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición realizada en virtud de los mismos.
- (iv) Las referencias a este Contrato o a otro documento, cuando sea apropiado, se interpretarán como referencias a este Contrato o documento que lo modifique o remplace de tiempo en tiempo.
- (v) Los títulos incluidos en este Contrato han sido incorporados por conveniencia y no se considerarán parte de este Contrato ni limitarán el alcance de los términos y disposiciones del mismo.
- (vi) Todos los términos contables que no se encuentren específicamente definidos en este Contrato deberán ser interpretados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las leyes aplicables a cada una de las Partes, según sea el caso.

(vii) Los términos que no estén expresamente definidos en el Contrato deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras. No obstante, cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará su significado legal.

(viii) Cualquier notificación o autorización que deba ser otorgada por alguna de las Partes deberá ser previa, expresa y por escrito, suscrita por representante legal o funcionario facultado.

## Cláusula Segunda. Manifestaciones y declaraciones.

### 2.1. Manifestaciones de las Partes.

- (i) Las Partes declaran con la suscripción del Contrato que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento, los Fideicomitentes 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 cada una de las Etapas del Proyecto, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- (ii) Las Partes dejan constancia que el Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos los aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones.
- (iii) Aunque el texto del Contrato fue elaborado por la Fiduciaria, las Partes tuvieron la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo, y por ello expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de las cláusulas en él contenidas y de sus efectos.
- (iv) Las Partes podrán acordar que la ejecución y operación del Fideicomiso sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la Fiduciaria llegue a requerir de parte de los Adquirentes o del mismo Fideicomitente serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente, y en cumplimiento de los términos del Convenio Electrónico.

### 2.2. Declaraciones e instrucciones del(los) Fideicomitente(s).

En la fecha de firma del Contrato, el(los) Fideicomitente(s) realiza las siguientes declaraciones bajo la gravedad de juramento, y las cuales se entenderán como reafirmadas cada vez que: (i) se transfieran Bienes Fideicomitados al Fideicomiso; y (ii) se realice una modificación al Contrato, según aplique:

DECLARACIONES COMUNES		
(i)	Capacidad	Es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las Leyes Aplicables.

(ii)	Facultades	Las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del Contrato.
(iii)	Titularidad Bienes Fideicomitidos	Los Bienes Fideicomitidos, excluyendo los Recursos Adquirentes, son de su exclusiva propiedad, y no han sido enajenados, ni prometidos en venta, cedidos, endosados, transferidos o de cualquier forma dispuestos a favor de terceras Personas diferentes al Fideicomiso; los mismos se encuentran libres de todo embargo, prenda y libres de impuestos, anticresis y en general de todo tipo de gravamen o limitación de dominio.
(iv)	Conflicto de Interés	Conoce y acepta que en la normal administración del Fideicomiso se podrían generar situaciones que configuren conflictos de interés de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.2.6 del Capítulo Primero, Título Quinto de la Circular Básica Jurídica y que los deberá administrar y revelar de conformidad con lo establecido en el Contrato.
(v)	Cumplimiento Obligaciones	Que ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la Ley Aplicable. No busca con la celebración del presente Contrato evadir el cumplimiento de obligaciones de naturaleza tributaria, parafiscal, laboral, o civiles.
(vi)	Actividades Ilícitas	Que los Bienes Fideicomitidos no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley Aplicable, ni han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del Contrato no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio.
(vii)	Actuaciones Acreedores o Terceros	Con la celebración del Contrato no busca la protección de sus bienes contra acciones de persecución de sus acreedores o terceros.
(viii)	Negocios	Cuenta con la facultad, capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuáles está dedicado en la actualidad, y cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley Aplicable
		Declara: (i) encontrarse solvente económicamente y no encontrarse en ninguna causal objetiva de insolvencia bajo el artículo 9 de la Ley 1116 de 2006; (ii) que los bienes de que dispone al momento de la celebración del Contrato, aparte de los que conforman el objeto de éste, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones por ellos contraídas, incluyendo sus accesorios, con anterioridad a la fecha de la celebración del Contrato; (iii)

(ix)	Solvencia	que por la celebración de este Contrato no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado y, aseguran además, que el Fideicomiso no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores y sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se compromete a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia en sus declaraciones; y (iv) la transferencia a título de fiducia mercantil de los Bienes Fideicomitados la efectúa en forma lícita y de buena fe.
(x)	Autorizaciones	Tiene la facultad de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del Contrato y no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación, registro ante Autoridad Gubernamental en relación con la celebración y ejecución del Contrato.
(xi)	Derechos Fiduciarios	Es el único propietario de los derechos fiduciarios del Fideicomiso y dichos derechos fiduciarios no han sido otorgados en garantía ni comprometidos en favor de Persona alguna.
(xii)	Reglamento Fondo de Inversión	Declara conocer y aceptar el reglamento del Fondo de Inversión Colectivo Abierto Itaú Money Market.
(xiii)	Acciones Legales	No están pendientes ni existe amenaza de acciones legales o de procesos, incluyendo cualquier reclamación de tipo ambiental, por parte de alguna Autoridad Gubernamental, que impidan la suscripción del Contrato y la transferencia de los Bienes Fideicomitados al Fideicomiso.
(xiv)	Responsabilidad Fiduciaria	<p>(a) Aceptan que todas las Partes responden hasta la culpa leve, salvo el Comodatario que responde hasta la culpa levísima y por el caso fortuito y la fuerza mayor.</p> <p>(b) La Fiduciaria responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar el Contrato, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido ni garantizará la restitución efectiva o venta del Bien Fideicomitado, como tampoco el pago de los impuestos y gastos que se ocasionen en desarrollo del Contrato, los cuales sólo se obliga a realizar con los fondos que entregue el Fideicomitente, o con el producto de la venta del Bien Fideicomitado.</p> <p>(c) Exoneran a la Fiduciaria de toda responsabilidad respecto de las obligaciones, deberes, y responsabilidades que en general le correspondan al Fideicomitente frente a terceros, por concepto de las obligaciones derivadas de la suscripción del Contrato y de aquellas otras que se les llegare a originar en razón de la entrega de los Bienes Fideicomitados.</p>

		(d) La Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente Contrato, como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los Fideicomitentes y/o los Beneficiarios tomen con respecto a dichos aspectos; y/o (ii) 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 presente contrato.
--	--	--

DECLARACIONES FIDEICOMITENTE		
(i)	Autorizaciones y Licencias	Que ha obtenido de la Autoridad Gubernamental correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del Proyecto en los términos del Contrato y que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este Contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del Proyecto, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del Fideicomitente Constructor, conforme a dichas licencias y permisos.
(ii)	Información Autorizaciones	Que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la Autoridad Gubernamental donde se desarrollará el Proyecto.
(iii)	Objeto y Contratos sobre Unidades del Proyecto	Declara conocer y aceptar que: (i) el objeto del Contrato, no se relaciona por parte de la Fiduciaria con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del Proyecto; y (ii) desde la Fecha de suscripción el Fideicomitente no celebrará contratos sobre las Unidades del Proyecto, distintos a las Promesa de Compraventa, ni recibirá dinero directamente por tales conceptos.
(iv)	Capacidad y análisis de prefactibilidad del desarrollo del Proyecto	(a) Que cuenta con capacidad técnica, administrativa y financiera para llevar a cabo la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto, entregando como soporte a la Fiduciaria un análisis de prefactibilidad.  (b) 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., se recibió una certificación de cumplimiento del punto de equilibrio establecido directamente por parte del mismo, afirmando que su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto según el análisis de prefactibilidad entregado por este a la Fiduciaria.
(v)	Desarrollo del Proyecto	Que llevará a cabo todas las actividades constructivas y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto, por lo cual expresamente asume y asumirá todos y cada uno de los resultados de los estudios, análisis y diseños que ha adelantado y

		<p>adelantará para efectos de la construcción, gerencia y promoción del Proyecto, así como el éxito del Proyecto y todos y cada uno de los efectos de la ponderación, identificación, administración, asunción y materialización de los riesgos inherentes al desarrollo del Proyecto, por lo cual toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto se encuentra radicada en cabeza del Fideicomitente Constructor y en ningún caso en cabeza de la Fiduciaria ni del Fideicomiso.</p>
(vi)	<p>Responsabilidad Fideicomitente sobre el desarrollo del Proyecto</p>	<p>Que como el desarrollo del Proyecto estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y ni la Fiduciaria, individualmente considerada, ni como vocera del Fideicomiso, responderán por la ejecución del Proyecto, estabilidad y calidad del mismo, o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionadas con todos y cada uno de los documentos técnicos, financieros, administrativos y legales requeridos para adelantar el Proyecto, tales como pero sin limitación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Estudios de factibilidad del Proyecto, presupuesto, flujo de caja.</li> <li>(b) Estudios técnicos.</li> <li>(c) Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.</li> <li>(d) Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.</li> <li>(e) Programa general del Proyecto.</li> <li>(f) Estructuración financiera del Proyecto.</li> <li>(g) Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.</li> <li>(h) Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.</li> <li>(i) Reglamento de Propiedad Horizontal.</li> <li>(j) Contratos o subcontratos suscritos con terceros</li> <li>(k) Recibos de obra, paz y salvos por impuestos de industria y comercio (ICA).</li> </ul> <p>La Fiduciaria y el Fideicomiso son únicamente un instrumento que ha decidido emplear el Fideicomitente Constructor, única y exclusivamente, para la administración de los Recursos Fideicomiso, y mantener la titularidad jurídica del Inmueble y de las Unidades del Proyecto como complemento logístico fiduciario de las actividades que el Fideicomitente Constructor adelantará para el desarrollo del Proyecto. La Fiduciaria no ostenta la calidad de Interventor del Proyecto.</p>

		Queda entendido para todos los efectos que el Fideicomitente Constructor es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del Proyecto (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por lo tanto son del Fideicomitente Constructor las obligaciones de constructor y de enajenador de vivienda, bajo los términos de la Ley Aplicable, incluso durante el periodo establecido en la citada ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma, y por tanto las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad no serán de cargo la Fiduciaria ni del Fideicomiso.
(vii)	Instrucciones Fideicomitente	El Fideicomitente dará las instrucciones sobre la administración de los Bienes Fideicomitados respecto de: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Las inversiones especiales que deberá realizar la Fiduciaria con los Recursos. De no contar con una instrucción distinta al respecto, El Fideicomitente Constructor autoriza mediante la firma del Contrato, de manera expresa a la Fiduciaria, a invertir los Recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market.</li> <li>(b) Dar instrucciones sobre la interpretación, ejecución o terminación de los contratos.</li> <li>(c) La transferencia de las Unidades del Proyecto.</li> <li>(d) Las instrucciones especiales con las cuales se debe ejecutar el presente Contrato y que no hubieren sido previstas en el mismo.</li> </ul>
(viii)	Saneamiento por Evicción y Vicios Redhibitorios	Se obliga al saneamiento del Inmueble y de las Unidades del Proyecto, por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la Ley Aplicable, frente al Fideicomiso y los Adquirentes o cualquier tercero, debiendo comparecer a suscribir la correspondiente escritura de transferencia para realizar dicha manifestación.

#### Cláusula Tercera. Objeto y Finalidad.

Con el Contrato y conforme con la Ley Aplicable, en forma irrevocable se constituye el Fideicomiso, separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato, a través del cual la Fiduciaria y siguiendo las instrucciones, reglas y condiciones establecidas en el Contrato realizará las siguientes actividades:

(i) Adquirir y mantener la titularidad jurídica de los Bienes Fideicomitados que se le transfieren a título de fiducia mercantil al Fideicomiso, y de aquellos que en ejecución del Contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las Mejoras que se realicen por parte del Fideicomitente por su cuenta y riesgo en desarrollo del Proyecto.

(ii) Recibir, administrar e invertir los Recursos Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato.

(iii) Realizar los Pagos que deban efectuarse para el desarrollo del Proyecto, previa aprobación del Interventor, de acuerdo con las instrucciones impartidas por parte del Ordenador del Gasto y los términos establecidos en este Contrato.

(iv) Coadyuvar, cuando así lo solicite por escrito el Fideicomitente, en la consecución de permisos y licencias necesarios para el desarrollo del Proyecto.

(v) Permitir todas las actuaciones dirigidas a la subdivisión del Inmueble, bajo el entendido en todo caso que el responsable de dichas gestiones es el Fideicomitente, y que ni el Fideicomiso ni la Fiduciaria serán el(los) titular(es) de las licencias que se tramiten conforme a lo establecido en el decreto 1469 de 2010 y las normas que lo deroguen o modifiquen.

(vi) Liquidar el Fideicomiso una vez terminadas las obras objeto del Proyecto por parte del Fideicomitente, previamente incorporadas las Mejoras realizadas en desarrollo de dicho Proyecto, y se haya recibido: (a) un informe suscrito por el Interventor y el Fideicomitente donde conste que la obra se ejecutó en su totalidad; (b) el pago total de las Unidades del Proyecto cuyos recursos deberán ingresar en su totalidad a la cuenta y/o fondo del Fideicomiso exceptuando los recursos recibidos por el Fideicomitente con anterioridad a la suscripción del presente contrato; (c) la Certificación de Costos incurridos hasta la fecha del presente contrato ; y (d) se transfiera a los Adquirentes a título de compraventa las Unidades del Proyecto, en los términos y condiciones de este Contrato, y de acuerdo a las instrucciones del Fideicomitente.

(vii) Entregar al Fideicomitente, en calidad de Beneficiario, los Excedentes, si los hubiere, siempre y cuando se haya dado por concluida la Etapa de Escrituración, se haya cancelado en su totalidad los gastos y Costos del Proyecto, los Gastos Fiduciarios, se haya efectuado la transferencia de todas las Unidades del Proyecto a los Adquirentes, y se haya procedido a iniciar el proceso de liquidación del Fideicomiso.

**Parágrafo Primero.** En todo caso, El Fideicomitente se compromete con la suscripción del Contrato, a transferir al Fideicomiso, otros recursos en la medida en que se genere una disminución en los ingresos del Fideicomiso, cuando así lo solicite la Fiduciaria.

**Parágrafo Segundo.** La Fiduciaria no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del Proyecto, ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del Fideicomitente quien desarrollará por su cuenta y riesgo el Proyecto. El Fideicomitente exime a la Fiduciaria y al Fideicomiso de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016.

**Parágrafo Tercero.** Ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso tendrán injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del Proyecto, al ser dichas actividades de exclusiva responsabilidad del Fideicomitente, sin que la Fiduciaria o el Fideicomiso adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

**Cláusula Cuarta. Fideicomiso.**

Con los Bienes Fideicomitados se conforma un patrimonio autónomo separado e independiente de los patrimonios de las Partes, el cual estará afecto al objeto establecido en este Contrato, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el Contrato se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo.

Tales bienes se mantendrán separados del resto del activo fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y llevarán su propia contabilidad de acuerdo con los términos fijados por la Superintendencia Financiera de Colombia y conforme a la Ley Aplicable. Los bienes que conforman el patrimonio autónomo sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato, de conformidad con lo establecido en la Ley Aplicable.

**Cláusula Quinta. Bienes Fideicomitados.**

El Fideicomiso estará conformado por los siguientes bienes y/o recursos (los "Bienes Fideicomitados"). En consecuencia, formarán parte del Fideicomiso los siguientes bienes y/o recursos cuya transferencia se realizará de la siguiente forma:

(i) **Transferencia de los Recursos:** La transferencia de los Recursos se realizará mediante consignación y/o transferencia en la cuenta bancaria abierta en Itaú Corpbanca Colombia S.A. que para el efecto indique la Fiduciaria, como administradora del Fideicomiso, y/o en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market administrada por la Fiduciaria, en este caso, el Fideicomitente deberá remitir a la Fiduciaria, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes el soporte de la consignación o transferencia indicando el concepto de la misma.

(ii) **Transferencia del Inmueble:**

La transferencia de los Inmuebles a favor del Fideicomiso se dio mediante escritura pública debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, la cual será un anexo al presente Contrato, junto con el correspondiente certificado de libertad y tradición de los Inmuebles que deberá ser actualizado por el Fideicomitente partir de la Fecha de Firma y cada seis meses dentro de la Etapa de Construcción.

**Área del Lote:** cabida de 1.253.43, cuyos linderos son: norte: en 40.07 metros con el lote 6 de la manzana 13 de la urbanización el chico norte Ltda. Oriente: en 20 metros con el lote 16 de la misma manzana sur: en 40.11 metros con el lote n.4 de la misma manzana y occidente: en 20 metros con la carrera 10.

Con fines de claridad, las Partes acuerdan que serán Bienes Fideicomitados todos los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del Proyecto, o sean del producto del desarrollo del mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del Fideicomiso.

(iii) Los costos o mejoras incurridos hasta la fecha de suscripción del presente documentos los cuales son certificados por el Fideicomitente, su revisor fiscal/contador e interventor, mediante el anexo Certificado de Costos.

**Parágrafo Primero.** Los Recursos transferidos por los Adquirentes no se entenderán como Bienes Fideicomitados del Fideicomiso, más se entenderán como recursos aportados al Fideicomiso cuando

la Fiduciaria: (i) tenga certeza sobre la consignación de los mismos; (ii) exista la plena identificación del Adquirente propietario de dichos recursos aportados; y (iii) previo surtimiento del proceso de vinculación exigido por la Fiduciaria para los Adquirentes.

## **Cláusula Sexta. Funcionamiento del Fideicomiso**

### **6.1. Reglas Generales de Funcionamiento**

#### **(I) Comodato.**

La Fiduciaria realizará la entrega de la tenencia del Bien Fideicomitado a título de comodato precario a favor del Comodatario conforme a los siguientes términos:

a) La Fiduciaria no transfiere la propiedad de los Bienes Fideicomitados, a la cual tiene derecho de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

b) El Comodatario se obliga a dar el uso normal al Bien Fideicomitado de acuerdo con su naturaleza. El Comodatario y sus funcionarios serán los únicos responsables frente a terceros, la Fiduciaria y ante cualquier Autoridad Gubernamental por el uso y conservación del Bien Fideicomitado. La Fiduciaria podrá exigir la reparación de todo perjuicio y la restitución inmediata del Bien Fideicomitado.

c) El Comodatario se obliga a tener el mayor cuidado en la conservación del Bien Fideicomitado, respondiendo hasta por culpa levísima.

d) El Comodatario declara, con la firma del Contrato, que ha recibido a satisfacción y en perfecto estado el Bien Fideicomitado, salvo el deterioro natural de su uso.

e) El Comodatario responderá por cualquier deterioro del Bien Fideicomitado, así como por su pérdida total o parcial, sin importar la causa y aún ante un caso fortuito o un evento de fuerza mayor.

**Parágrafo primero.** La Fiduciaria podrá en cualquier momento inspeccionar el Inmueble para comprobar su estado. Lo anterior se realizará con cargo al Fideicomiso y/o al Fideicomitente solidariamente. La Fiduciaria no será responsable por ningún costo, gasto o lucro cesante imputable a las visitas de inspección.

**Parágrafo segundo.** El Comodatario no podrá (i) restituir el Inmueble sin que la Fiduciaria o la Ley Aplicable así lo exijan; y/o (ii) arrendarlos, entregarlos o ceder la tenencia a ningún título ni forma contractual.

**Parágrafo tercero.** El contrato de comodato precario tendrá una duración máxima igual al término del Contrato. No obstante, por su naturaleza de precario, la Fiduciaria podrá darlo por terminado en cualquier momento.

A su terminación, el Comodatario tendrá que restituir el Inmueble. Para lo anterior, el Comodatario deberá:

a) Devolver el Inmueble al menos en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural derivado de su uso.

- b) Asumir todos los costos y gastos que se generen con la restitución.
- c) Restituirlo en la forma y tiempo indicados por la Fiduciaria.

Con fines de claridad, el Comodatario acepta que la Fiduciaria no asumirá ni reconocerá ningún costo o gasto que se haya generado por la conservación del Bien Fideicomitado y por lo tanto el Comodatario no podrá en ningún caso retener el Bien Fideicomitado.

**(ii) Procedimiento de Pagos**

El Fideicomitente instruirá a la Fiduciaria, por escrito y/o de manera electrónica en los términos del Convenio Electrónico, de los Pagos que deberán ser realizados con cargo a los Recursos Fideicomiso. La instrucción donde conste la orden de pago deberá ser suscrita por el Ordenador del Gasto y deberá contar con visto bueno escrito del Interventor (la "Instrucción de Pago"), y serán realizados por la Fiduciaria conforme a la prelación y procedimiento que a continuación se señala:

a) Prelación. La Fiduciaria apropiará los Recursos Fideicomiso disponibles en el Fideicomiso en el siguiente orden de prelación:

1. Para atender los Gastos Fiduciarios;
2. Para atender los Costos del Proyecto, de conformidad a las Instrucciones de pago recibidas del Ordenador del Gasto, previo visto bueno del Interventor, teniendo en cuenta el funcionamiento del Fondo Rotatorio, en caso de aplicar;
3. La transferencia a favor del Fideicomitente de los Excedentes de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.

b) Procedimiento:

1. Las Instrucciones de Pago que debe efectuar la Fiduciaria deberán ser informadas por el Ordenador del Gasto, previo visto bueno del Interventor.
2. Cada Instrucción de pago debe ser escrita y enviada con tres (3) días de antelación indicando los Pagos a realizar.
3. La Instrucción de pago deberá contener como mínimo la siguiente información:
  - a. Nombre e identificación del destinatario del pago.
  - b. Concepto del pago.
  - c. Número de la(s) cuenta(s) del destinatario del pago, entidad financiera y tipo de cuenta en la que se deben depositar los recursos.
  - d. Monto por pagar (valor bruto y neto).
  - e. Fecha de la orden de pago.
  - f. Modalidad de pago: Pago ACH.
  - g. El rubro afectado del Presupuesto del Proyecto y el porcentaje de ejecución del respectivo rubro.
  - h. La firma del Ordenador del Gasto.
  - i. El visto bueno del Interventor.
  - j. Documentos como anexos a la Instrucción de Pago
4. La Fiduciaria únicamente efectuará los pagos para atender los Costos del Proyecto instruidos cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a. La licencia de construcción y urbanismo del Proyecto haya quedado ejecutoriada y se encuentre vigente.
  - b. Se encuentre debidamente designado el Interventor ante la Fiduciaria.
  - c. Se haya radicado ante la Autoridad Competente los documentos necesarios para la obtención del permiso de enajenación de Unidades del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la Ley Aplicable.
  - d. La Certificación de Costos y la certificación de aportes iniciales del Fideicomitente, en caso de aplicar según la viabilidad financiera del Proyecto.
5. La Fiduciaria procederá a efectuar los pagos por cuenta del Fideicomitente en las fechas establecidas en la Instrucción de pago.
  6. La Fiduciaria realizará únicamente los traslados de recursos o pagos que le indique el Fideicomitente a través del Ordenador del Gasto.
  7. El Fideicomitente deberá informar de manera oportuna cualquier cambio en las firmas registradas, las cuales operarán a partir de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha de radicación de la carta que contenga dicha información.
  8. Los pagos se realizarán únicamente mediante abono en cuenta a través del sistema electrónico ACH, razón por la cual no realizará pagos sobre cheques en canje.
  9. La Fiduciaria procederá a efectuar los pagos por cuenta del Fideicomitente hasta el monto de los recursos que existiesen en el Fideicomiso y hasta el límite que corresponda a cada uno de ellos.
  10. La Fiduciaria no efectuará pagos sobre canje ni en sobregiro, ni pagos parciales respecto de las instrucciones de pago y no incurrirá en responsabilidad alguna frente al Fideicomitente o terceros, por este hecho.
  11. Al finalizar el Contrato, la Fiduciaria realizará los pagos que se encuentren pendientes de hacer, con cargo a los Recursos Fideicomiso entregados si los hubiere, y dejará constancia de este hecho en el acta de liquidación.

c) Inversión de los Recursos

La Fiduciaria recaudará los Recursos a través de las cuentas bancarias abiertas en Itaú Corpbanca Colombia S.A. y/o a través de las participaciones abiertas en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, a nombre del Fideicomiso. A las sumas recibidas se les descontarán los Gastos Fiduciarios.

**6.2. Reglas Específicas de Funcionamiento**

(i) Esquema de Recaudo.

El recaudo de los Recursos transferidos por los Adquirentes en cumplimiento de los términos establecidos en el Contrato de Vinculación, se efectuará a través del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market administrado por la Fiduciaria de tal manera que cada Adquirente recibirá a través del convenio de recaudo, de acuerdo con lo indicado por la Fiduciaria para el efecto, mediante la cual realizará las consignaciones en bancos o abonos a través de los medios electrónicos habilitados por la Fiduciaria para tal fin.

(ii) Servicios Públicos y Gastos de Vigilancia.

El Fideicomiso a través del fideicomitente estará a cargo del pago de los costos y gastos por servicios públicos, custodia y mantenimiento derivados del Inmueble y/o del Proyecto; quedando facultada la Fiduciaria para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre el soporte de cumplimiento de dicha obligación. En el evento en que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso asuma la tenencia del Inmueble, a partir de ese momento tales gastos se atenderán con cargo y hasta concurrencia de los Recursos, siendo obligación del Fideicomitente aportar al Fideicomiso los recursos que requiera la Fiduciaria para su pago, cuyas sumas serán informadas previamente.

(iii) Desarrollo del Proyecto.

(a) Etapa de Construcción.

Es la etapa en la que se lleva a cabo el desarrollo del Proyecto bajo exclusiva responsabilidad del Fideicomitente, en los términos establecidos en el Contrato y con la supervisión y vigilancia del Interventor, de acuerdo con la licencia de construcción y sus respectivas modificaciones.

La Fiduciaria registrará como Adquirentes de la Etapa de Construcción a los terceros interesados en vincularse al Proyecto que hayan suscrito o suscriban los correspondientes Contratos de Vinculación, registrando en la contabilidad del Fideicomiso como una cuenta por pagar (promitentes compradores), caso en el cual, el Fideicomitente podrá acceder a los Recursos Adquirentes.

A partir del inicio de este período, la Fiduciaria pondrá los Recursos Fideicomiso a disposición del Fideicomitente, para cancelar la totalidad de Costos del Proyecto de acuerdo con lo establecido en el Contrato.

La Fiduciaria suscribirá los actos jurídicos de englobes, desenglobes, subdivisiones y reglamento de propiedad horizontal, entre otros, siguiendo para el efecto las instrucciones del Fideicomitente. Con fines de claridad, el Fideicomitente deberá remitir dichos documentos a la Fiduciaria para la respectiva validación y posterior suscripción, una vez se encuentre de acuerdo con los términos de cada documento.

Durante esta etapa la Fiduciaria registrará los Costos del Proyecto de acuerdo al Presupuesto del Proyecto y los Pagos efectuados de conformidad con las Instrucciones de Pago. El cargue de las mejoras deberá realizarse conforme a los pagos y los informes que mensualmente deberá presentarse a la Fiduciaria en los términos del Contrato por parte del Fideicomitente.

El término dispuesto para la Etapa de Construcción del Proyecto es de treinta y seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Suscripción.

Con el fin de dar paso a la etapa siguiente del proyecto el Fideicomitente e Interventor deberán:

1. Remitir informe suscrito mediante el cual certifican la culminación de la obra en su totalidad, y dentro del cual se indique; (i) Número de unidades resultantes, (ii) detalle de adquirentes por unidad, (iii) saldos de cartera por Adquirente.
2. Acta de terminación del Proyecto suscrita por el Fideicomitente y el Interventor.

3. Certificación remitida por el Fideicomitente en la que se acredite que los Adquirentes se encuentra a paz y salvo por todo concepto derivado del Contrato de Vinculación.

(b) Etapa de Escrituración.

Terminada la Etapa de Construcción y se dé la instrucción a la Fiduciaria de suscribir las minutas de transferencia a favor de los Adquirentes, siguiendo para el efecto las instrucciones del Fideicomitente y siempre que se cumpla con la totalidad de condiciones establecidas en el Contrato.

Durante esta etapa, se procederá, cuando aplique, a ceder a favor de las Autoridades Gubernamentales, de acuerdo con las instrucciones del Fideicomitente, las porciones de terreno correspondiente a las zonas de cesión y a vías locales lo anterior conforme a los modelos de minutas elaboradas por el Fideicomitente previamente aprobadas por la Fiduciaria.

De igual forma las Partes procederán a suscribir las escrituras de transferencia a título de compraventa de las Unidades del Proyecto, conforme a los modelos de minutas elaboradas por el Fideicomitente previamente aprobadas por la Fiduciaria, una vez se valide por parte de la Fiduciaria: (i) que la totalidad de los recursos de cada unidad del Proyecto han sido utilizados para la adquisición del Inmueble, han ingresado a la cuenta del Fideicomiso y/o se cuente con la carta de compromiso de la entidad financiera que haya otorgado crédito al Adquiriente y dentro de la cual conste el valor a desembolsar y la aceptación irrevocable de consignar los recursos a favor del Fideicomiso; (ii) se haya recibido la información y certificaciones del costo de cada una de las unidades y el detalle para registro de facturación correspondiente. En todo caso, es entendido que el Fideicomitente comparecerá a suscribir la escritura en calidad de enajenador de la vivienda de conformidad con lo establecido por la Ley Aplicable y en consecuencia responderá por la calidad, estabilidad de la construcción y por evicción y los vicios redhibitorios, entre otras obligaciones derivadas de su calidad de enajenador.

Una vez concluya la etapa de escrituración, lo cual comprenderá todas las Unidades del Proyecto, se procederá a restituir al Fideicomitente los Excedentes del **Fideicomiso**, de conformidad con lo términos del Contrato.

(iv) Fondos del Fideicomiso.

(a) Fondo Rotatorio

Es el fondo que será constituido por la Fiduciaria, previa solicitud del Fideicomitente, con los Recursos recaudados durante la Etapa de Construcción, por un valor de hasta cien millones de pesos moneda corriente (\$100.000.000 COP), y que serán destinados por el Fideicomitente para sufragar Costos del Proyecto hasta por valor igual o inferior a veinte millones de pesos (\$ 20.000.000 COP), por cada pago, con excepción del pago de la nómina del Proyecto y pagos parafiscales.

En todo caso, los Pagos que realice el Fideicomitente con los recursos del Fondo Rotatorio deberán coincidir con los rubros del Presupuesto del Proyecto. Es obligación del Fideicomitente presentar a la Fiduciaria para la legalización del Fondo Rotatorio, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la utilización de los recursos del fondo, cada Certificado Fondo Rotatorio.

El Fondo Rotatorio será fondeado por la Fiduciaria, por solicitud del Fideicomitente hasta por el monto máximo, previa legalización de los recursos utilizados del mismo en los términos señalados en el Contrato.

Así mismo, para cada legalización de los recursos utilizados, el Fideicomitente deberá certificar a la Fiduciaria, a través de su Representante Legal y Revisor Fiscal, que realizó todas las retenciones y descuentos tributarios correspondientes.

(v) Interventor.

El Interventor, que será designado por el Fideicomitente y previamente aprobado por la Fiduciaria, desarrollará la labor de vigilancia y control de la construcción del Proyecto, desde el punto de vista técnico, vigilando que los trabajos se lleven a cabo, dentro de los términos contenidos en el Contrato, en cumplimiento del Presupuesto, la buena técnica y la sana administración.

Serán funciones del Interventor, en adición a las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, en la Ley Aplicable, o en reglamentos sobre el desarrollo de esa actividad, y que son propias de su especialidad, que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016:

- (a) Hacer recibo parcial y total del Proyecto, mediante actas de entrega parciales y acta de terminación del Proyecto y recibo, cuya copia deberá ser remitida a la Fiduciaria.
- (b) Realizar los comentarios que considere necesarios a las cuentas que presente el Fideicomitente cuando los conceptos de tales cuentas no se sujeten a lo dispuesto en el Contrato, el Presupuesto del Proyecto, programas, especificaciones, calidad y/o órdenes que sean impartidas por el Fideicomitente en relación con las obras de construcción.
- (c) Aprobar o rechazar el Presupuesto y sus modificaciones.
- (d) Autorizar cada una de las Instrucciones de Pago hasta la terminación del Contrato.
- (e) Emitir su concepto para que la Fiduciaria proceda a legalizar los recursos que hayan sido utilizados del Fondo Rotatorio en los términos señalados en el Contrato.
- (f) Resolver las consultas que presente el Fideicomitente y/o la Fiduciaria en el desarrollo del Proyecto.
- (g) Supervisar los costos, programación y calidad de obra.
- (h) Certificar mensualmente a la Fiduciaria, mediante comunicación escrita remitida dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, la siguiente información: (i) el porcentaje de avance de la obra; (ii) si se presentan retrasos y las medidas que se han implementado para subsanar dichos retrasos; y (iii) el cumplimiento del Presupuesto.
- (i) Participar en el Comité de Seguimiento, presentar un informe mensual de los avances del Proyecto y cumplimiento del cronograma, el cumplimiento del Presupuesto, y cualquier otro hecho relevante respecto a la ejecución del Proyecto.
- (j) Remitir el acta final una vez se notifique por parte del Fideicomitente el inicio de la

Etapa de Escrituración. El acta deberá contener al menos un informe detallado con: (i) total de Unidades del Proyecto construidas; (ii) el estado de las áreas comunes; (iii) cumplimiento de obligaciones a favor de Autoridades Gubernamentales; (iv) cumplimiento y culminación del Proyecto con evidencia fotográfica; y (v) emitir una Certificación Técnica de Ocupación.

(k) Todos los demás consagradas en este Contrato.

(vi) Comité de Seguimiento.

Es el comité conformado para realizar seguimiento al estado y avance de las obras de construcción, la información contable y financiera del Proyecto, los pagos que la Fiduciaria efectúe en virtud de las Instrucciones de pago, entre otros aspectos relacionados con el desarrollo del Proyecto. Las decisiones del presente comité no podrán modificar o complementar el Contrato.

(a) Integrantes.

El Comité de Seguimiento estará compuesto por dos (2) miembros: (i) el Fideicomitente, o la persona que sea designada por él; (ii) una persona que nombre el Fideicomitente, y que ratificará o cambiará anualmente; (iii) dos representantes de los Adquirentes, que serán notificados a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción; y (iv) el Interventor. La Fiduciaria asistirá con voz, pero sin voto, y llevará la labor de secretaría.

(b) Reuniones y Convocatoria.

**Reuniones ordinarias.** Las reuniones ordinarias se realizarán cuando menos una vez cada tres (3) meses, en: (i) la ciudad de Bogotá en el lugar que se señalen en su oportunidad los miembros del Comité; o (ii) a través de medios electrónicos en los términos permitidos por la Ley Aplicable.

**Reuniones extraordinarias.** El Comité podrá reunirse de manera extraordinaria en cualquier momento cuando se presenten hechos comprobados que afecten el desarrollo y culminación del Proyecto, antes de iniciar la Etapa de Escrituración, cuando se considere necesario para realizar conciliaciones contables o cuando lo estime conveniente cualquiera de los miembros.

**Convocatoria.** La reunión será convocada por la Fiduciaria mediante comunicación escrita o por correo electrónico, con una antelación no superior a ocho (8) días calendario previos a la fecha del comité. En el aviso de convocatoria se indicará como mínimo el lugar, fecha y hora de la reunión, así como la relación de los asuntos a tratar en la misma.

**Actas.** Todas las decisiones tomadas por el comité deberán constar en un libro de actas que para tal efecto deberá llevar la Fiduciaria. Las actas serán suscritas por un presidente y un secretario que serán nombrados por los miembros del comité en cada reunión.

(vii) Derechos de los Adquirentes.

Son derechos de los Adquirentes:

- (a) Que le sean transferidas las Unidades del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Contrato.
- (b) Recibir cada seis (6) meses la rendición de cuentas emitida por la Fiduciaria en los términos del Contrato.

- (c) Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le restituya el saldo de los recursos aportados, en cumplimiento del Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento.
- (d) Ceder su posición de Adquirente a terceros, previo cumplimiento de las políticas internas de la Fiduciaria, previa aprobación de la Fiduciaria y del Fideicomitente. El precio de dicha cesión podrá ser negociado libremente entre el adquirente cedente y el cesionario; en caso en que el valor de la cesión sea mayor al valor al establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa, se deberá realizar un otrosí a dicho contrato, con el fin de que este refleje el nuevo valor del inmueble, saldo del cual deberá ser pagado en su totalidad a favor del Fideicomiso.
- (e) Solicitar el desistimiento, resolución o terminación anticipada del Contrato de Promesa de Compraventa con sujeción al procedimiento establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa.

En virtud del Contrato de Vinculación los Adquirentes no adquieren ni tendrán la condición de Fideicomitentes ni tendrán un beneficio distinto al aquel vinculado al derecho a adquirir la Unidad de Proyecto relacionada en el Contrato de Vinculación, siempre que los Adquirentes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el Contrato de Vinculación y en el Contrato de Promesa de Compraventa, y se haya dado cumplimiento a los términos establecidos en el Contrato. En consecuencia, no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del Proyecto, ni en los excedentes del Fideicomiso.

(viii) Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento.

Corresponde al procedimiento que se surtirá en caso de que el Fideicomitente informe por escrito a la Fiduciaria que uno de los Adquirentes ha incumplido y/o se reciba una comunicación de desistimiento por parte de algún Adquirente de acuerdo con los términos y condiciones descritos a continuación:

(a) Desistimiento.

En caso en que el Adquirente, por su mera voluntad, decida desistir del negocio durante la Etapa de Construcción, el procedimiento a seguir será:

- a. Se deberá recibir del Adquirente una comunicación en la que manifiesta su intención de desistir de la Unidad del Proyecto, señalando la cuenta bancaria a la que se deberán transferir los recursos a girar junto con la certificación bancaria, una vez se hayan descontado las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los Adquirentes en las Promesas de Compraventa y/o en el Contrato de Vinculación y que serán a favor del Fideicomiso, y de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.
- b. Se deberá recibir por parte del Fideicomitente la solicitud por escrito junto con la comunicación del Adquirente dado lo indicado en el inciso anterior.
- c. Una vez se hayan recibido las comunicaciones señaladas en los literales (a) y (b) anteriores, la Fiduciaria procederá a realizar la devolución correspondiente dentro del plazo contemplado para la redención de la participación en el reglamento del

fondo de inversión colectiva o en la cuenta del Fideicomiso en la cual se encuentren recursos disponibles para el efecto.

- d. Los recursos serán objeto de devolución por parte de la Fiduciaria con cargo a los recursos disponibles en el Fideicomiso. En caso en que no existan recursos suficientes para dar cumplimiento a la solicitud de devolución en virtud del desistimiento, la Fiduciaria mantendrá en el balance del Fideicomiso la cuenta por pagar asociada a la solicitud de desistimiento, entendiéndose en este momento la Unidad del Proyecto liberada, y se solicitará a los Fideicomitentes que aporten los recursos necesarios para realizar la devolución respectiva. En el momento en que se cuenten con los recursos correspondientes en el Fideicomiso, y se haya recibido la instrucción pertinente del Fideicomitente, se procederá a realizar la devolución de los recursos en los términos señalados.

(b) Incumplimiento

Durante la Etapa de Construcción, el procedimiento en caso de incumplimiento por parte de cualquiera de los Adquirentes será:

1. En el evento de un incumplimiento por parte del Adquirente, se deberá recibir del Fideicomitente una comunicación suscrita por su representante legal en la que se señale: (i) la Unidad del Proyecto; (ii) el nombre del Adquirente; (iii) el documento de identificación; (iv) el valor total de la Unidad del Proyecto; (v) el valor de los recursos consignados por el Adquirente a la fecha de la solicitud; (vi) el valor de sanción que se debe aplicar; (vii) el valor neto a girar; (viii) certificación bancaria y rut del Adquirente y (ix) Causales del incumplimiento.
2. Cumplido con lo anterior, la Fiduciaria procederá a realizar la devolución correspondiente dentro del mismo plazo contemplado para la redención de la participación en el reglamento del fondo de inversión colectiva o en la cuenta del Fideicomiso en la cual se encuentran administrador los recursos disponibles para el efecto, previa deducción de las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los Adquirentes en las Promesas de Compraventa y/o en el Contrato de Vinculación y que serán a favor del Fideicomiso, y de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.
3. Los recursos serán objeto de devolución por parte de la Fiduciaria con cargo a los recursos disponibles en el Fideicomiso. En caso en que no existan recursos suficientes para dar cumplimiento a la solicitud de devolución en virtud del incumplimiento, la Fiduciaria mantendrá en el balance del Fideicomiso la cuenta por pagar asociada a la solicitud de devolución, entendiéndose en este momento la Unidad del Proyecto liberada, solicitando al Fideicomitente que aporte los recursos necesarios para realizar la devolución respectiva. En el momento en que se cuenten con los recursos correspondientes en el Fideicomiso, y se haya recibido la instrucción pertinente del Fideicomitente, se procederá a realizar la devolución de los recursos en los términos señalados.

(ix) Beneficiarios

**Etapa de Construcción y Etapa de Escrituración:**

(i) Es el mismo Fideicomitente, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece en el presente Contrato, sin perjuicio de los derechos que se establecen en este Contrato a favor de los Adquirentes. Es reconocido por el Fideicomitente que su beneficio se materializa en la transferencia a su favor de los Excedentes, si los hubiere, siempre y cuando se haya dado por concluida la Etapa de Escrituración, se hayan cubierto los gastos y Costos del Proyecto, los Gastos Fiduciarios, se haya efectuado la transferencia de todas las Unidades del Proyecto a los Adquirentes, y se haya procedido a iniciar el proceso de liquidación del Fideicomiso.

(ii) Los Adquirentes quienes hayan suscrito el Contrato de Vinculación, en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que de dichas personas lleva la Fiduciaria. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a adquirir la Unidad de Proyecto relacionada en el Contrato de Vinculación, siempre que los Adquirentes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el Contrato de Vinculación, y se haya dado cumplimiento a los términos establecidos en el presente Contrato.

(x) Facturación del Fideicomiso.

(a) *Facturación por el Fideicomiso*

*El Fideicomiso realizará la facturación de la venta de las Unidades del Proyecto, de acuerdo con la Resolución de Autorización de Facturación expedida por la DIAN.*

**Cláusula Séptima. Obligaciones y Derechos de las Partes.**

(i) Obligaciones generales de la Fiduciaria.

Son obligaciones de la Fiduciaria, además de las contenidas en el Contrato, las siguientes:

- (a) Administrar y mantener la titularidad de los Bienes Fideicomitados de acuerdo a los términos establecidos en el Contrato.
- (b) Invertir los Recursos Fideicomiso en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, y/o en las cuentas bancarias abiertas en las entidades financieras para tal fin.
- (c) Llevar la personería para la protección y defensa del Fideicomiso y de los Bienes Fideicomitados con cargo exclusivo a los Recursos contra actos de terceros y aún del(los) Fideicomitente(s).
- (d) Contratar los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones del Fideicomitente.
- (e) Rendir, semestralmente, cuentas comprobadas de su gestión al Fideicomitente y a los Adquirentes o sus cesionarios a partir de la suscripción del Contrato, en los siguientes quince (15) días hábiles al vencimiento de cada semestre, con sus respectivos soportes documentales de las actividades que ha llevado a cabo en cumplimiento del Contrato y las Leyes Aplicables. Una vez recibida cada rendición de cuentas, el Fideicomitente y los Adquirentes tendrán un plazo de diez (10) días hábiles para revisarla y objetarla. Transcurrido este plazo sin que se reciba

pronunciamiento alguno, se entenderá que han aceptado en su totalidad el contenido de la rendición de cuentas.

- (f) Mantener los Bienes Fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- (g) Suministrar una clave de consulta que le permita al Fideicomitente en tiempo real, conocer el estado de las participaciones que sean abiertas en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Itaú Money Market, y/o en las cuentas bancarias de las entidades financieras cuyo titular sea el Fideicomiso.
- (h) Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones. cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato, o cuando así lo considere necesario. La actuación de la Fiduciaria quedará en suspenso, sin que esto genere responsabilidad alguna a su cargo, hasta contar con las instrucciones solicitadas.
- (i) Pedir instrucciones al Fideicomitente cuando se presenten hechos de fuerza mayor y caso fortuito, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Contrato.
- (j) Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las Leyes Aplicables. Los soportes que se requieran para registrar dicha información contable deberá entregarlos el Fideicomitente a la Fiduciaria, a satisfacción de esta última, con el fin de que se puedan contabilizar. La Fiduciaria 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.
- (k) Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo y exigir al Fideicomitente el suministro y/o la actualización de la información requerida para dar cumplimiento a esta obligación.

(ii) Obligaciones especiales de la Fiduciaria.

Son obligaciones de la Fiduciaria, además de las contenidas en el Contrato, las siguientes:

- (a) Abstenerse de suscribir el Contrato de Vinculación y/o de recibir recursos de terceros adquirentes sobre las Unidades del Proyecto que no hayan surtido el proceso de vinculación de la Fiduciaria o que como resultado del Proceso de Vinculación la Fiduciaria decida no proceder con la vinculación del Adquirente.
- (b) Entregar los Inmuebles al Comodatario, a título de comodato precario.
- (c) Solicitar semestralmente un certificado de tradición y libertad de los Inmuebles a efectos de verificar que los mismos se encuentran libres de gravámenes, embargos o de cualquier otra afectación inscrita.
- (d) Registrar los Costos del Proyecto: (i) en la Fecha de Suscripción contra Certificado de Costos; (ii) mensualmente durante la Etapa de Construcción de acuerdo con las planillas de pagos; y (iii) para iniciar Etapa de Escrituración, adicionalmente se

deberá recibir terminación del Proyecto suscrito por el Interventor y la información recibida para el efecto por parte del Fideicomitente y solicitada por la Fiduciaria.

- (e) Registrar, en la Etapa de Escrituración, el costo de cada Unidad del Proyecto de acuerdo con los certificados remitidos por el Fideicomitente.
- (f) Revisar y, una vez se encuentre en términos satisfactorios, aprobar todas las minutas de englobe, desenglobe, de reglamento de propiedad horizontal, de transferencia a título de compraventa, y demás minutas necesarias para la transferencia de las Unidades del Proyecto.
- (g) Coadyuvar, cuando así lo solicite por escrito el Fideicomitente, en los trámites necesarios para la obtención de licencias y permisos para el desarrollo del Proyecto durante la Etapa de Construcción; siendo el responsable de dichas gestiones el Fideicomitente, quien asume el riesgo y responsabilidad de cualquier actuación aquí mencionada.
- (h) Suscribir las escrituras públicas de englobe, desenglobe y constitución y/o modificación del reglamento de propiedad horizontal y/o de transferencia a título de compraventa, en calidad de vendedor con los Adquirentes, sobre los Inmuebles, previa instrucción del Fideicomitente, y una vez se encuentren en términos satisfactorios
- (i) Abstenerse de restituir al Fideicomitente los Excedentes del Fideicomiso hasta tanto: (i) no se haya dado por concluida la Etapa de Escrituración; (ii) no se haya recibido certificación por parte del Fideicomitente sobre la entrega del 100% de las Unidades del Proyecto a los Adquirentes; (iii) no se hayan cubierto todos los Gastos Fiduciarios; (iv) no se haya realizado la entrega de las zonas comunes a la copropiedad, (v) no se hayan transferidos las zonas de cesión o servidumbres que requieran ser transferidas por escritura pública, (vi) no se haya entregado la administración a la copropiedad, (vii) no se hayan recibido los certificados de libertad y tradición en la que conste que se realizó la debida anotación del registro de la compraventa, (viii) no se hayan saneado en debida forma las cuentas de balance del Fideicomiso.
- (j) Realizar inspecciones al proyecto por lo menos una vez al año con cargo a los recursos del Fideicomiso.
- (k) Remitir, de forma semanal, al Fideicomitente un informe en el que se reflejen los recaudos del periodo en el Fideicomiso.
- (l) En atención a las disposiciones de los artículos 102, 271-1 del Estatuto Tributario y demás normas que lo modifiquen y/o complementen, la Fiduciaria, en principio es el encargado de cumplir los deberes formales cuando la Ley le imponga estas obligaciones. Ahora bien, por medio del presente Contrato se establece que en todo caso será responsabilidad del Fideicomitente incluir en las declaraciones que tenga a su cargo de conformidad con la Ley aplicable, la información necesaria para determinar las bases y elementos de las correspondientes obligaciones efectuando un análisis de la información que le sea suministrada frente a la normativa tributaria que le sea aplicable a su caso concreto.

- (m) Realizar durante el término de vigencia del contrato, todas las liquidaciones por concepto de Retenciones en la Fuente, IVA, ICA, etc., de cada uno de los pagos que se deban efectuar en desarrollo del presente contrato.
- (n) Las demás que se consignen en el Contrato y la Ley Aplicable.

**Parágrafo.** La Fiduciaria podrá, cuando lo considere conveniente a los intereses del Fideicomitente y previo el visto bueno de éste, que deberá impartirse por escrito, delegar alguna de las gestiones a él encomendadas, bajo su cuenta y riesgo, delegación que efectuará en personas o entidades que según su criterio sean aptas para la eficiente ejecución de la labor delegada. En casos en los que el Fideicomiso se vea perjudicado y no haya recibido una autorización del Fideicomitente en un plazo no mayor a tres (3) días, la Fiduciaria podrá actuar sin el visto bueno, pero deberá informar de ello inmediatamente al Fideicomitente.

(iii) Derechos de la Fiduciaria.

Son derechos de la Fiduciaria:

- (a) Cobrar las comisiones fiduciarias establecidas en el Contrato.
- (b) Descontar automáticamente de los Recursos Fideicomiso las sumas de dinero necesarias para garantizar el cumplimiento del Contrato.
- (c) Solicitar cualquier tipo de modificación a las escrituras públicas que requieran su firma.
- (d) Renunciar a su gestión en los términos señalados en la Ley Aplicable.
- (e) Solicitar al Fideicomitente y/o Adquirentes la información que considere pertinente para dar cumplimiento al Proceso de Vinculación.

Los eventuales retardos de la Fiduciaria para ejercer los derechos aquí mencionados o establecidos en la Ley Aplicable 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.

(iv) Obligaciones del Fideicomitente.

Son obligaciones del Fideicomitente, además de las establecidas en la Ley Aplicable y en el Contrato, las siguientes:

Obligaciones Generales

- (a) Otorgar pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de la Fiduciaria.
- (b) Autorizar con la suscripción del presente Contrato la realización del pago de los Gastos Fiduciarios con cargo a los recursos del Fideicomiso, y en caso en que este no cuente con recursos suficientes, realizar el pago de dichos Gastos Fiduciarios.
- (c) Transferir la totalidad de los Bienes Fideicomitados en los términos señalados en el Contrato.

- (d) Emplear el mayor cuidado en la conservación de los Bienes Fideicomitidos.
- (e) Mostrar como soporte ante la autoridad pertinente los documentos necesarios para acreditar la transferencia de propiedad de los Inmuebles al Fideicomiso y la imposibilidad de perseguir los mismos.
- (f) Entregar semestralmente, o cuando ésta lo solicite, a la Fiduciaria los certificados de tradición y libertad actualizados de los Inmuebles y/o Unidades del Proyecto.
- (g) Dar aviso a la Fiduciaria de cualquier hecho o circunstancia que dificulte o imposibilite el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Contrato o que puedan afectar los Inmuebles.
- (h) Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que éste se lo solicite.
- (i) Abstenerse de realizar publicidad con información o logos de la Fiduciaria sin contar previamente con la autorización de la Fiduciaria.
- (j) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del Contrato.
- (k) Verificar las normas urbanísticas y de ordenamiento territorial a efectos de la suscripción de las escrituras de englobe y desenglobe sobre las Unidades del Proyecto, y en general, para el desarrollo, promoción y ejecución del Proyecto.
- (l) Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación sobre los Inmuebles, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al Fideicomiso.
- (m) Declarar y pagar a partir de la suscripción del Contrato el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que graven los Inmuebles y remitir copia de dichas declaraciones a la Fiduciaria.
- (n) Mantener los Inmuebles a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos asociados.
- (o) Efectuar todas las liquidaciones, retenciones, presentación y pago a las entidades fiscales correspondientes, por concepto de retenciones en la fuente, IVA, ICA, entre otros, de cada uno de los pagos realizados con los recursos del FONDO ROTATORIO.
- (p) En el evento en que el Fideicomitente actúe como mandatario de la Fiduciaria, de acuerdo con la normativa tributaria de mandato, artículos 1.2.4.11 y 1.6.1.4.9 del Decreto 1625 de 2016 y disposiciones que los modifiquen y/o complementen, el Fideicomitente deberá efectuar las retenciones en la fuente que correspondan teniendo en cuenta la calidad la Fiduciaria, en calidad de mandante para los pagos que atienda con el FONDO ROTATORIO. De igual forma, el Fideicomitente deberá expedir las facturas o documentos equivalentes que correspondan así como las certificaciones tributarias y reportes de información exógena nacional y territorial que le sean exigibles por ostentar la calidad de mandatario. Así mismo, el Fideicomitente estará obligado a expedir a la Fiduciaria una certificación firmada por contador público o revisor fiscal según corresponda en el que se detalle el concepto y cuantía de los costos, deducciones, impuestos descontables,

devoluciones y demás hechos económicos a los que tenga derecho la Fiduciaria, en calidad de mandate, dentro de los treinta (30) primeros días calendario siguientes al cierre del mes en los que fueron entregados recursos del Fondo Rotatorio, para que estas sean reconocidas en los estados financieros del Fideicomiso y obligaciones tributarias del mismo periodo en las que fueron emitidas.

- (q) Entregar a la Fiduciaria una certificación dentro de los treinta (30) primeros días calendario siguientes al cierre del mes, firmada por su Revisor fiscal o Contador, en la que se indique que el Fideicomitente está reteniendo, declarando, y pagando los impuestos derivados de los pagos realizados con recursos del Fondo Rotatorio que ha instruido realizar a la Fiduciaria, conforme a las condiciones señaladas en este Contrato.
- (r) Es responsabilidad del Fideicomitente preparar y presentar las declaraciones de renta y demás impuestos a su cargo de los pagos que realice con los recursos del Fondo Rotatorio; y asumir todas las obligaciones y cargas fiscales que le correspondan como Fideicomitente y/o Beneficiario, en especial, para efectos de hacer y presentar las declaraciones de renta y demás impuestos a su cargo. En todo caso, la Fiduciaria no será responsable por tal información ni por las declaraciones de impuestos a cargo del Fideicomitente y/o Beneficiario.
- (s) El Fideicomitente y/o Beneficiario se obliga irrevocablemente a (a) mantener indemne a la Fiduciaria y al Fideicomiso por cualquier requerimiento que éste reciba de las autoridades fiscales o tributarias; y (b) atender en forma directa tales requerimientos y, por tanto, asumirá todas las consecuencias y los costos que de ellos se deriven.
- (t) En caso que el Fideicomiso no cuenta con los recursos necesarios para sufragar las obligaciones tributarias asociadas a la operación del Fideicomiso, como por ejemplo, pero sin limitarse a, la retención en la fuente por renta y/o retención por ICA, según aplique, el Fideicomitente deberá abonar a la cuenta del Fideicomiso que le informe la Fiduciaria el monto correspondiente para el pago de los (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. El Fideicomitente no podrá instruir a la Fiduciaria para descontar los recursos de los citados impuestos directamente de los recursos disponibles en el Fideicomiso. En cualquier caso, los recursos requeridos siempre deben estar disponibles en el Fideicomiso de manera previa a la suscripción por parte de la Fiduciaria de la escritura pública de compraventa de cada una de las Unidades del Proyecto.
- (u) Entregar a la Fiduciaria las políticas contables aplicables de acuerdo con lo que señala la reglamentación expedida la Superintendencia Financiera, incluyendo la Circular 030 de 2017.
- (v) Suministrar, a solicitud de la Fiduciaria, toda la información que este requiera para efectos de realizar los registros contables del Fideicomiso.
- (w) Enviar la información de los Adquirentes solicitada por la Fiduciaria para realizar el Proceso de Vinculación de la Fiduciaria.
- (x) Colaborar con el Revisor fiscal de la Fiduciaria para verificar que los registros

contables se encuentran correctos y cumplen todos los requisitos establecidos por la Ley Aplicable.

- (y) Entregar al Revisor fiscal de la Fiduciaria la información y/o documentos que requiera para: (i) realizar el dictamen de los estados financieros del Fideicomiso y (ii) obtener evidencia válida y suficiente sobre las operaciones realizadas por el Fideicomiso y/o Fideicomitentes, así como entregar los documentos que soportan los registros correspondientes en cada caso.
- (z) Remitir trimestralmente a la Fiduciaria una comunicación suscrita por representante legal y revisor fiscal en virtud de la cual certifique que no han recibido recursos directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados por parte de los Adquirentes.
- (aa) Teniendo en cuenta que el Fideicomiso es el responsable de emitir las facturas, remitir a la Fiduciaria junto con cualquier otra información adicional requerida por la misma, una certificación suscrita por su Representante Legal y Revisor fiscal que cuente, como mínimo, con la siguiente información:
  - a. Identificación del tercero con nombre e identificación
  - b. Número de la unidad
  - c. Valor de venta de la unidad
  - d. Costo de venta de la unidad
  - e. Utilidad de la venta de la unidad
- (bb) Actualizar anualmente, o con una periodicidad inferior de así exigirlo la Fiduciaria, su información financiera con el objeto de dar cumplimiento a las normas y políticas de Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT).
- (cc) Las demás establecidas en la Ley Aplicable y el Contrato.

#### Obligaciones relacionadas con el desarrollo del Proyecto

- (a) Realizar la definición, diseño, construcción, comercialización, venta, promoción y gerencia del Proyecto. //
- (b) Obtener y mantener vigentes, a su propio nombre, las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por las autoridades competentes, como requisitos previos para desarrollar el Proyecto.
- (c) Entregar a la firma del contrato la lista de precios de las unidades y remitir la actualización sustentada de dicha lista por lo menos semestralmente a La Fiduciaria.
- (d) Abstenerse de recibir dinero, aportes, cuotas o anticipos de los Adquirentes. //
- (e) Indicar a los Adquirentes la cuenta bancaria y/o fondo de titularidad del Fideicomiso en la que deberán consignar el dinero, aportes, cuotas o anticipos a la que estén obligados, de conformidad a lo establecido en el Contrato de Vinculación.

- (f) El Fideicomitente se obliga a no recibir directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los Adquirentes, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas única y exclusivamente en la cuenta indicada por la Fiduciaria.
- (g) Responder por la calidad y estabilidad del Proyecto y por el deterioro, pérdida total o parcial de los Inmuebles.
- (h) Suministrar mensualmente durante la Etapa de Construcción a la Fiduciaria, dentro de los tres (3) primeros días hábiles de cada mes, un informe mensual suscrito por su representante legal y revisor fiscal por medio del cual se certifique: (i) el avance de obra del Proyecto emitido parte del Interventor; (ii) el estado del Proyecto emitido parte del Interventor; y (iii) el estado de la cartera del Proyecto y las ventas del Proyecto.
- (i) Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los Adquirentes y, en general, toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del Proyecto.
- (j) Certificar semestralmente a través de su Representante Legal y su Revisor fiscal que los Recursos del Fideicomiso han sido destinados única y exclusivamente a la ejecución del Proyecto.
- (k) Entregar a la Fiduciaria, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción, los Contratos de Vinculación, el formulario de vinculación y cualquier otro documento solicitado por la Fiduciaria, debidamente diligenciados por cada uno de los Adquirentes y sus respectivos anexos.
- (l) Efectuar las actividades de cobro pre jurídico y jurídico de las obligaciones a cargo de los Adquirentes, así como asumir la responsabilidad por el cumplimiento de las obligaciones de pago y transferencia de recursos a cargo de los Adquirentes. En consecuencia, la Fiduciaria no será responsable de la cartera que pueda surgir con ocasión de la mora en los pagos bajo las Promesas de Compraventa, ni de su cobro jurídico o prejurídico.
- (m) Remitir a la Fiduciaria copia de cualquier modificación al Presupuesto, previamente aprobada por el Interventor.
- (n) Remitir a la finalización de la construcción del Proyecto: (i) certificación suscrita por el Fideicomitente y el Interventor en la que se registren los Costos del Proyecto y (ii) informe de terminación del Proyecto suscrita por el Fideicomitente y el Interventor.
- (o) Exigir a los contratistas y proveedores las pólizas de seguros que mitiguen los riesgos asociados a un eventual incumplimiento de sus obligaciones
- (p) Contratar y mantener durante toda la vigencia del Contrato las pólizas de seguros, de acuerdo con lo establecido en el anexo F con una compañía legalmente establecida en Colombia, previamente aprobada por la Fiduciaria.
- (r) Enviar a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la Fecha de

136  
137



Suscripción copia de la constitución de las pólizas de seguros, con el respectivo soporte de pago de la prima.

- (s) Informar a la Fiduciaria sobre la ocurrencia de cualquier siniestro, así como de cualquier reclamación y/o afectación de las pólizas de seguros previstas en el Contrato para el desarrollo y ejecución del Proyecto.
- (t) Realizar la contratación y designación de un Interventor, previo visto bueno de la Fiduciaria a más tardar dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la Fecha de Suscripción.
- (u) Permitir, en cualquier momento, el acceso a los Inmuebles al Interventor y a la Fiduciaria o las personas designados por estos.
- (v) Realizar la entrega de las zonas comunes a la coopropiedad una vez se constituya el régimen de propiedad horizontal y de acuerdo con los términos del Proyecto.
- (w) Elaborar las minutas de englobe, desenglobe, de reglamento de propiedad horizontal, de transferencia a título de compraventa, y demás minutas necesarias para la transferencia de las Unidades del Proyecto.

#### Obligaciones relacionadas con la escrituración y entrega de las Unidades del proyecto

- (a) Instruir a la Fiduciaria la suscripción de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera, a título de compraventa, las Unidades del Proyecto a favor de los Adquirentes. Se deberá adjuntar a dicha instrucción una comunicación suscrita por su revisor fiscal y representante legal en la que: (i) se certifique que el Adquirente se encuentra a paz y salvo de las obligaciones bajo el Contrato de Vinculación; (ii) se señalen los costos de venta y el valor de venta de la Unidad del Proyecto, que deberá estar acorde a la factura emitida sobre la Unidad del Proyecto correspondiente y (iii) se presente el informe requerido para proceder con la expedición de la factura de venta.
- (b) Adelantar las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en el evento que sea aplicable.
- (c) Realizar la entrega de las Unidades del Proyecto a los Adquirentes, una vez se haya procedido a suscribir la escritura pública de compraventa en los términos del presente Contrato.
- (d) Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los Inmuebles y de las Unidades del Proyecto, conforme a la Ley Aplicable, obligación que hacen extensiva no sólo hacia la Fiduciaria, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los Inmuebles o sus desmembraciones, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción del Proyecto en los predios vecinos de los Inmuebles, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al Fideicomiso y a la Fiduciaria en dicho sentido. Desde ahora se entiende que el Fideicomitente ha autorizado a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados, sin que la Fiduciaria tenga responsabilidad alguna por este

concepto.

- (e) Responder ante la Fiduciaria, el Fideicomiso y Adquirentes por los cargos no pagados a las entidades de catastro o municipales y prestadoras de servicios públicos domiciliarios. El Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria, para hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir las Unidades del Proyecto, sin que la Fiduciaria tenga responsabilidad alguna por este concepto.
- (f) Enviar, a solicitud de la Fiduciaria, el certificado de tradición y libertad de cada una de las Unidades del Proyecto, una vez se realice el registro de la transferencia a favor del Adquirente.
- (g) Mientras no se dé cumplimiento a estas obligaciones el Fideicomiso no podrá ser liquidado y se continuará causando las comisiones establecidas en este Contrato.

(v) Derechos del Fideicomitente.

El Fideicomitente tendrá derecho a:

- (a) Decidir sobre la distribución de los Bienes Fideicomitados a la liquidación del Fideicomiso, y a que le sean entregados los Excedentes, siempre que: (i) se haya dado por concluida la Etapa de Escrituración; (ii) se hayan cancelado en su totalidad los gastos y Costos del Proyecto; (iii) los Gastos Fiduciarios; y (iv) se haya iniciado con el trámite de liquidación del Fideicomiso.
- (b) Solicitar los informes a los que haya lugar, y a que les sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Ley Aplicable.
- (c) Solicitar la remoción de la Fiduciaria, cuando se den las causales previstas en la Ley Aplicable.

**Cláusula Octava. Responsabilidad de la Fiduciaria.**

El alcance de la responsabilidad de la Fiduciaria respecto de la suscripción, ejecución y terminación del Contrato se establece de la siguiente manera:

- (i) La responsabilidad será de medio y no de resultado.
- (ii) Solo responderá hasta de la culpa leve.
- (iii) La Fiduciaria y el Fideicomiso no serán responsables por:
  - (a) El éxito o resultado del Proyecto.
  - (b) El cumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente y/o Adquirentes.
  - (c) La aprobación o ejecución del Presupuesto, el adelanto, estabilidad, calidad, suspensión o terminación del Proyecto, los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en los Inmuebles, los plazos de entrega, la determinación del costo o precio de venta del Proyecto. El Fideicomiso no será garantía, ni fuente de pago de las sanciones, multas o perjuicios que deba pagar el Fideicomitente en virtud de dichos actos.

- (d) Garantizar una tasa fija de rendimiento sobre las inversiones que llegare a realizar ni por la devaluación, revaluación, inflación, desvalorización de los títulos, oscilaciones de mercado, congelación, cierre o baja de las tasas de interés o rendimientos de las mismas. Por lo anterior, en caso de que dichas inversiones generen pérdidas, éstas serán asumidas exclusivamente por el Fideicomitente.
- (e) Responder por las reparaciones, servicios, daños o cualquier otro pago que deba efectuarse relacionado con los Inmuebles.
- (f) Por el saneamiento por evicción, vicios redhibitorios y/o los resultantes de la construcción de los Inmuebles.
- (g) Asumir con recursos propios financiación alguna necesaria para el cumplimiento del Contrato.
- (h) Por la terminación, calidad, cantidad o precio de las Unidades del Proyecto.
- (i) Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas por el Fideicomitente, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otra orden relacionada con el Proyecto.
- (j) La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el Proyecto.
- (k) El cumplimiento de obligaciones laborales frente a las personas vinculadas con el Fideicomitente o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir al Fideicomitente.
- (l) Por eventuales incumplimientos en los pagos que deban efectuarse a favor de los terceros destinatarios de estos por ausencia de recursos suficientes para atender los mismos.
- (m) La Fiduciaria no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el Fideicomitente, los Adquirentes y/o Beneficiarios o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
- (n) Por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesamiento, fabricación, recolección, clasificación, o presencia en los Inmuebles, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo la ley Aplicable.
- (o) Por la celebración de los contratos de Promesa de Compraventa o cualquier otro contrato celebrado con terceros;
- (p) Por hechos de fuerza mayor o caso fortuito;
- (q) Por hechos y/o acciones de terceros;
- (r) Por la violación de deberes u omisiones legales y/o contractuales del

Fideicomitente;

- (s) Por daños que, directa o indirectamente, se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o uso del Bien Fideicomitado, exonerando a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad contractual y/o extracontractual, incluyendo daño a terceros.

(iv) La Fiduciaria en relación con actos u obligaciones del Fideicomiso, actúa única y exclusivamente como vocera, representante y/o administradora del mismo y en ningún caso es obligada directa o solidaria de las obligaciones relacionadas sus actividades.

**Parágrafo.** El(los) Fideicomitente(s) indemnizará(n) y mantendrá(n) indemne a la Fiduciaria y el Fideicomiso, sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados por cualquier pasivo, obligación, pérdida, daño, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos documentados (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios documentados de abogados), causados, impuestos o interpuestos en contra de la Fiducia y/o el Fideicomiso que resulte de las instrucciones, operaciones o actos del(los) Fideicomitente(s) previstos en este Contrato o de las acciones, operaciones o actos que la Fiduciaria lleven a cabo en virtud del presente Contrato y conforme al mismo.

#### **Cláusula Novena. Vigencia y terminación.**

El Contrato estará vigente hasta el cumplimiento de su objeto.

En todo caso, el Contrato podrá terminarse por alguna de las siguientes causales:

(i) La declaración judicial en firme, mediante la cual la Fiduciaria sea privado de la propiedad del Bien Fideicomitado o del derecho a la restitución.

(ii) La liquidación de la Fiduciaria.

(iii) Por cumplimiento de los fines establecidos en el Contrato.

(iv) Por mutuo acuerdo de las Partes.

(v) Por incumplimiento del(los) Fideicomitente(s) de cualquiera de sus obligaciones,

(vi) Por incumplimiento en el pago de los Gastos Fiduciarios y/o Comisiones Fiduciarias por un término igual o superior a seis (6) meses.

(vii) Por terminación unilateral sin justa causa por parte de la Fiduciaria, notificando este hecho por escrito al Fideicomitente con una anticipación no menor a 30 días calendario a la fecha prevista de terminación.

(viii) Cuando el(los) Fideicomitente(s) y/o sus representantes legales o cualquiera de sus accionistas, llegare a ser: (i) vinculado públicamente o por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, corrupción, 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 en listas 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 y otras listas públicas relacionadas con el tema del

lavado de activos y financiación del terrorismo; o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos o; (iv) cuando el Fideicomitente no entregue la documentación requerida por la Fiduciaria para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo –SARLAFT.

(ix) Por las causales establecidas en la Ley Aplicable.

**Parágrafo.** Ante la ocurrencia de cualquiera de las causales aquí descritas, la Fiduciaria procederá a informar al Fideicomitente y a los Adquirentes sobre la terminación y liquidación del Fideicomiso en los términos del Contrato.

**Cláusula Décima. Destinación de los Bienes Fideicomitidos a la Terminación del Contrato.**

Las Partes acuerdan llevar a cabo el siguiente procedimiento:

(i) La Fiduciaria citará a una reunión extraordinaria a los Adquirentes quince (15) días después de la fecha en la que tuvo conocimiento de la causal de terminación del Contrato exceptuando "Por cumplimiento de los fines establecidos en el Contrato", cuya finalidad será instruir las actividades necesarias para continuar o liquidar el Fideicomiso en el estado en que se encuentre. Será convocada siempre que dicha causal no impida el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso, y en ésta deberán participar al menos noventa por ciento (90%) de los Adquirentes.

(ii) En caso en que los Adquirentes decidan bajo su responsabilidad continuar con la ejecución del Contrato, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- (a) Designar a un Gerente del Proyecto y a un Interventor.
- (b) Aportar los recursos necesarios para continuar con el desarrollo del Proyecto y cumplimiento del Contrato.
- (c) Obtener autorización de la Fiduciaria, máximo en los quince (15) días siguientes a la fecha de la reunión, quien podrá solicitar nuevos cambios y ajustes a las nuevas condiciones del Contrato.
- (d) Si los Adquirentes dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de la Fiduciaria, no aceptan los nuevos términos y condiciones exigidos para continuar con la ejecución del Contrato o guardan silencio, se entenderá que no tienen interés en continuar con el Proyecto y por lo tanto se procederá a terminar y liquidar el Fideicomiso en el estado en que se encuentre de acuerdo con este Contrato.

(iii) Liquidación Fideicomiso. Se liquidará el Fideicomiso, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos de éste a los Adquirentes y al Fideicomitente con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre los Bienes Fideicomitidos, en proporción al monto de recursos aportados o entregados por cada uno de ellos. Los Adquirentes y el Fideicomitente con la aceptación de este Contrato, otorgan poder especial, amplio y suficiente a la Fiduciaria para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

(iv) Sí no fuere posible ubicar al(los) Fideicomitente(s) y a los Adquirentes, en las direcciones registradas en la Fiduciaria y/o en los correspondientes Contratos de Vinculación para el caso de los Adquirentes, al momento de la terminación y liquidación del Contrato y con el fin de transferir los Bienes Fideicomitados, la Fiduciaria procederá de la siguiente manera:

- (a) Enviará una comunicación escrita por correo certificado a la última dirección registrada junto con la rendición final de cuentas y soportes necesarios, así como el documento de terminación y liquidación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los excedentes, para que se acerquen a reclamarlos u otorguen las instrucciones pertinentes.
- (b) En caso que no sea posible entregar la comunicación, o en caso de que siendo recibida por el Fideicomitente y/o los Adquirentes se rehúsen a aceptar el documento de terminación y liquidación, o no hubieren dado instrucciones en cuanto a la restitución de recursos, el Fideicomitente y los Adquirentes aceptan que la Fiduciaria podrá constituir una participación a su nombre en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva que administre con los excedentes, y dejará a disposición de los mismos, en las oficinas de la Fiduciaria, la rendición final de cuentas y soportes, así como el documento de terminación y liquidación, durante treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se le ha notificado la no posibilidad de entregar la correspondencia a que se refiere el punto anterior, al cabo de los cuales, sin que el Fideicomitente y/o los Adquirentes se haya acercado para conocer y proceder de conformidad, la Fiduciaria levantará un acta de terminación y liquidación unilateral del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los excedentes si los hay.

#### **Cláusula Décima Primera. Liquidación del Contrato.**

Una vez se termine el Contrato, por cualquier motivo, la Fiduciaria procederá con la liquidación del mismo, siguiendo para tal efecto los siguientes pasos:

(i) Debitar de los recursos disponibles todos los valores adeudados por concepto de Gastos Fiduciarios del Fideicomiso en que haya incurrido en cumplimiento del Contrato. En el evento de no existir recursos suficientes para atender estos conceptos, el Fideicomitente se compromete a pagarlo a la Fiduciaria el segundo (2º) día hábil siguiente a la fecha en que se le presente la cuenta respectiva.

(ii) Entregar al Fideicomitente las cuentas finales de su gestión y acta de liquidación del Contrato de conformidad con lo establecido en la Ley Aplicable. Si transcurridos diez (10) días hábiles después de la fecha de presentación de dichas cuentas al Fideicomitente, sin que se hayan recibido observaciones o diez (10) días hábiles después que la Fiduciaria haya resuelto las mismas sin que exista pronunciamiento alguno por parte del Fideicomitente se entenderá que se habrá aprobado la rendición final de cuentas y el acta de liquidación.

Para efectos de la terminación, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

(i) Tan pronto como se presente una causal de terminación del Contrato, la Fiduciaria sólo podrá realizar gestiones tendientes a la liquidación del mismo.

(ii) En el evento en que se termine el Contrato por las causales establecidas anteriormente, la Fiduciaria, una vez realizado los pagos pendientes del Fideicomiso y verificado el

cumplimiento de sus obligaciones, podrá restituir los excedentes al Fideicomitente y de acuerdo a lo estipulado en el Contrato.

(iii) Todos los gastos del Fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el Fideicomitente de manera solidaria, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por con la firma del presente contrato.

#### **Cláusula Décima Segunda. Notificaciones.**

Todas las notificaciones y comunicaciones que se deban surtir en virtud del Contrato se realizarán en las siguientes direcciones:

a) Fiduciaria

Dirección: Calle 12 No 7-32

Ciudad: Bogotá

Persona de contacto: Katherine Alarcón

Número de celular: 3142420558

Teléfono: 601 5818181

Dirección electrónica: Contactos operativos: Remita sus trámites generales al buzón de correo: [operaciones.fiduciaria@itau.co](mailto:operaciones.fiduciaria@itau.co) para gestión del Profesional administrador del negocio fiduciario.

Operaciones de pagos: Para el trámite de sus operaciones de pagos remita al siguiente buzón de correo las solicitudes y soportes correspondientes: [operaciones.estructurada@itau.co](mailto:operaciones.estructurada@itau.co)

Certificaciones tributarias: Solicite sus certificaciones tributarias al Buzón de correo: [clienteitaufiduciaria@itau.co](mailto:clienteitaufiduciaria@itau.co)

b) Fideicomitente

Dirección correspondencia: Calle 109 N° 18 C- 17 oficina 603

Ciudad: Bogotá

Persona de contacto: Carlos Andrés Prieto Olarte

Número de celular: 3142709673

Correo para facturación electrónica: [FACTURACION@GRUPO4A.COM.CO](mailto:FACTURACION@GRUPO4A.COM.CO)

Respecto a los Adquirentes se tendrá en cuenta la dirección señalada en el correspondiente Contrato de Vinculación, por lo que esta cláusula también tiene efecto para éstos.

Para efectos de las notificaciones, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

(i) Todas las comunicaciones derivadas del Contrato deberán notificarse por escrito a la otra Parte a las direcciones aquí señaladas y/o en el Contrato de Vinculación.

(ii) Si necesita modificar la información de notificaciones, deberá informar por escrito a la Fiduciaria, con una antelación no menor a quince (15) días calendario a la fecha prevista de aplicación del cambio.

(iii) Las comunicaciones dirigidas entre las partes deberán ir firmadas por el representante legal o por las Personas autorizadas para tal efecto.

(iv) Si por cualquier motivo usted o los Adquirentes no pueden ser localizados a la dirección e información de contacto por un periodo continuo de cuarenta y cinco (45) días calendario, la Fiduciaria:

- (a) Se entenderá autorizada para continuar con todas las gestiones tendientes al cumplimiento Contrato, en el evento que el objeto del mismo no se haya cumplido totalmente;
- (b) Estará autorizada para terminar el Contrato y proceder a su liquidación de acuerdo con lo establecido en el Contrato.
- (c) En los Contratos de Promesa de Compraventa se deberán dejar registradas las condiciones establecidas en esta cláusula.

#### **Cláusula Décima Tercera. Modificaciones y cesiones.**

(i) Modificaciones.

Para modificar uno o varios términos del Contrato será necesario la suscripción de un documento que deberá contener la firma de las Partes.

Si la modificación implica modificación a las Condiciones de Entrega de Recursos, a los derechos de los Adquirentes, a la descripción del Proyecto, a su reconocimiento formulado en el Contrato de Vinculación, o las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los Adquirentes, siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones.

(ii) Cesiones.

La Fiduciaria podrá ceder su posición contractual a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El(los) Fideicomitente(s) podrá(n) ceder total o parcialmente sus derechos y obligaciones derivados del Contrato siempre y cuando cuente con la aprobación de la Fiduciaria.

Una vez se cuente con las autorizaciones mencionadas, el documento de cesión deberá incluir: (i) que el cesionario entiende y acepta todos los términos del Contrato; y (ii) que la Fiduciaria se reserva el derecho de solicitar modificaciones al Contrato y al documento de cesión.

#### **Cláusula Décima Cuarta. Remuneración y Gastos del Fideicomiso.**

(i) Gastos del Fideicomiso.

Estarán a cargo del Fideicomiso y en caso de insuficiencia de recursos solidariamente a cargo del Fideicomitente, los siguientes gastos (los "Gastos Fiduciarios"):

- (c) Los gastos, honorarios, costos, pagos e impuestos y erogaciones bancarias necesarias para el cumplimiento de este Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, terminación y/o liquidación sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal.

- (d) Los gastos necesarios para la defensa, recuperación, recaudo y mantenimiento de los Bienes Fideicomitados y la ejecución del Fideicomiso.
- (e) Los gastos bancarios que se generen por cualquier índole (cuenta recaudadora, transferencias por ACH, cheques girados, convenios que se establezcan para la realización de pagos y recaudos nacionales o al exterior o recibir los recursos correspondientes, cuentas de compensación, etc.), para el normal desarrollo del Contrato.
- (f) Los viajes y hospedaje que se realicen por la Fiduciaria para el desarrollo del Contrato, con la aprobación del (los) Fideicomitente(s), en caso de ser necesarios.
- (g) Los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales y cualquier otro gasto que grave los Bienes Fideicomitados que aún no hayan sido transferidos al beneficiario, durante el término de duración del presente Contrato.
- (h) El gravamen a los movimientos financieros (GMF) que se genere en cada una de las transferencias y cualquier otro pago que deba hacerse desde el Fideicomiso en desarrollo del Contrato.
- (i) Los gastos de revisoría fiscal, por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los Estados Financieros del Fideicomiso, y/o cualquier certificación que sea requerida por el Fideicomitente, la Fiduciaria o la Superintendencia Financiera de Colombia, auditor de la Fiduciaria o cualquier Autoridad Gubernamental competente.
- (j) Los gastos por las inspecciones que deba realizar la Fiduciaria.
- (k) Cualquier otro gasto que no estuviere previsto en el presente Contrato y que resulte necesario para la ejecución del objeto del mismo, siempre y cuando sea aceptado y aprobado por el(los) Fideicomitente(s).

Con fines de claridad, se establece que la Fiduciaria no asume con recursos propios pagos derivados del Contrato. Y en todo caso el(los) Fideicomitente(s) pagará(n) directamente a la Fiduciaria cualquier costo y/o gasto, para lo cual solo será necesario el requerimiento de la Fiduciaria.

(ii) Remuneración.

Estarán a cargo del Fideicomiso, y en caso de insuficiencia de recursos solidariamente a cargo del Fideicomitente, pagar a favor de la Fiduciaria las siguientes comisiones:

- (a) Comisión de Estructuración: Por la celebración del Contrato, la suma de Cuatro millones de pesos colombianos (\$4.000.000). Esta comisión se pagará por una única vez, dentro de los cinco (05) días siguientes a la fecha en que se presente la respectiva cuenta de cobro por parte de la Fiduciaria.
- (b) Comisión de Administración: La Fiduciaria cobrará una remuneración mensual equivalente a Cuatro 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes ("S.M.L.M.V"). Esta comisión será pagadera por mensualidades vencidas, a partir de la fecha de firma del Contrato. La presente comisión incluye la realización de cien (100) pagos mensuales, en caso de requerirse la realización de más pagos a partir del pago

ciento uno (101) La Fiduciaria tendrá derecho a una comisión equivalente a Veinticinco Mil pesos (\$25.000) por cada pago adicional; la comisión por pago individual será actualizada anualmente de acuerdo con el IPC.

- (c) Comisión por Modificación no integral: Cualquier modificación al Contrato generará el pago de una comisión equivalente a Uno Punto Cinco [1.5] S.M.L.M.V.

Comisión Etapa de escrituración: Una vez se encuentren escrituradas el 80% de las unidades que componen el proyecto la comisión de administración mensual será equivalente a Dos Punto Cinco Salarios Mensuales Vigentes (2,5 SMMLV), que incluyen diez (10) pagos mensuales. Por cada pago adicional se cobrará Veinticinco Mil Pesos (\$25.000 pesos). Lo anterior, siempre y cuando en ese momento no existan procesos ni demandas en curso en contra del fideicomiso o la fiduciaria y el proyecto tenga un avance de obra del 100% y los registros contables se encuentren conciliados con el cliente

Las comisiones fiduciarias no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

A efectos de garantizar el pago de las Comisiones Fiduciarias, las Partes entienden y aceptan que:

- (a) Las comisiones fiduciarias deberán ser facturadas por la Fiduciaria a nombre del Fideicomiso
- (b) El Fideicomitente otorgará en la Fecha de Suscripción, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de la Fiduciaria de conformidad con los términos del Anexo G del presente Contrato (el "Pagaré").
- (c) El Fideicomitente autoriza irrevocablemente a la Fiduciaria para atender los Gastos Fiduciarios y las comisiones fiduciarias con cargo a los recursos del Fideicomiso, autorizando para ello su débito automático. En el momento en que se realice el débito automático la Fiduciaria informará esta situación al(los) Fideicomitente(s).
- (d) Si los recursos en el Fideicomiso no fueren suficientes para atender los Gastos Fiduciarios y las comisiones fiduciarias, estos serán pagados directamente el(los) Fideicomitente(s) dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de solicitud por parte de la Fiduciaria. En el evento que éstas no sean pagadas en el término indicado, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la Ley Aplicable.

El(los) Fideicomitente(s) acepta(n) que la certificación emitida por la Fiduciaria sobre el monto adeudado a esta junto con el Contrato, tendrán mérito ejecutivo suficiente para ser efectivo su cobro al(los) Fideicomitente(s).

#### **Cláusula Décima Quinta. Gestión de Riesgos.**

Las Partes manifiestan que conocen y aceptan las implicaciones de celebrar este Contrato, y con la finalidad de cumplir con lo establecido en la Ley Aplicable, han establecido los siguientes mecanismos de gestión de riesgos:

- (i) Estudio de títulos realizado por un tercero especializado sobre el Bien Fideicomitado.

(ii) El Fideicomitente se obliga a salir al saneamiento por evicción y los vicios de ley que tenga o llegare a tener el Bien Fideicomitado.

(iii) El Bien Fideicomitado es entregado en comodato al Comodatario en los términos del Contrato.

(iv) El Fideicomitente deberá contratar las Pólizas sobre el Bien Fideicomitado requeridas en el Contrato.

(v) Para modificar uno o varios términos del Contrato será necesaria la firma de las Partes, en los términos establecidos en el presente Contrato.

Las Partes aceptan que los mecanismos de riesgos aquí señalados son los previstos en la situación actual del negocio y, en el evento que dicha situación cambie, por cualquier motivo, las Partes acordaran nuevos mecanismos de riesgos.

La Fiduciaria cuenta con sistemas especiales de administración de riesgo de mercado, crédito, operacional, prevención de lavado de activos y financiación de actividades terroristas, de conformidad con la Ley Aplicable.

#### **Cláusula Décima Sexta. Gestión del Riesgo Crediticio (SARC).**

De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomitente declara que, tanto por su objeto social como por la naturaleza del Bien Fideicomitado, no considera necesario aplicar elementos de gestión y medición del riesgo crediticio y exonera a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de esta declaración.

#### **Cláusula Décima Séptima. Conflicto de Interés.**

El Contrato ha sido evaluado respecto de la existencia de un posible conflicto de interés bajo la Ley Aplicable y como resultado de dicha evaluación no se encontró un conflicto de esas características. En el evento que se presente una situación que implique un conflicto de interés en los términos del numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F, las Partes acuerdan que se pondrá en conocimiento de la administración de la Fiduciaria dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo.

#### **Cláusula Décima Octava. Medición de Riesgo (Var).**

El Fideicomitente declara conocer las disposiciones legales establecidas en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995) de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo referente a las reglas aplicables a la gestión de los riesgos de mercado. Así mismo, la Fiduciaria declara contar con políticas, límites, análisis y sistemas de información y metodologías que le permiten identificar, medir y controlar las posibles pérdidas por efecto del riesgo de mercado.

#### **Cláusula Décima Novena. Defensor del Consumidor Financiero.**

La Fiduciaria cuenta con un defensor del consumidor financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra La Fiduciaria en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante La Fiduciaria. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y La Fiduciaria.

Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al Defensor del Consumidor Financiero, deberá dirigirse a:

Principal: Dr. José Guillermo Peña González  
Correo Electrónico: [defensoriaitau@Pgabogados.com](mailto:defensoriaitau@Pgabogados.com)  
Dirección: Avenida 19 No.114 - 09 Oficina 502  
Teléfono: 213 - 1370  
Fax: 213 - 0495

#### **Cláusula Vigésima. Educación Financiera.**

Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria diríjase a su página web o solicite información personalizada en cualquiera de sus oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente Contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.html](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.html)

#### **Cláusula Vigésima Primera. Autorización.**

El(los) Fideicomitente(s) autoriza(n) a la Fiduciaria o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, de manera irrevocable, a consultar y reportar en la Central de Información Financiera y crediticia y en general cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de las obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros con la Fiduciaria y en general la información referente al comportamiento comercial y financiero de los Fideicomitentes. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los Fideicomitentes, así como el manejo de los servicios financieros se reflejará en las mencionadas bases de datos, por el término establecido en la ley.

Así mismo, la presente autorización implica que Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta podrán circular y compartir con propósitos gerenciales, comerciales, de control de riesgos, consolidación de información, estadísticos y de servicio, los datos suministrados por mi(nosotros) a que Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta con ocasión de una vinculación contractual o los relacionados con la situación propia del suscriptor(es) que conozcan en desarrollo de la actividad financiera que prestan, así como la información que se genere en virtud de los contratos financieros celebrados o que se celebren en el futuro entre el(los) suscriptor(es) y Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria y/o su matriz y/o las filiales o subsidiarias de ésta.

#### **Cláusula Vigésima Segunda. Tratamiento de Datos.**

La información obtenida del Fideicomitente será tratada por la Fiduciaria de conformidad con el Manual de Políticas y Procedimientos para la protección de datos del Grupo Itaú Corpbanca en Colombia, el cual contiene las políticas para el tratamiento de la información recolectada así como los procedimientos establecidos para la consulta y reclamación de los datos personales depositados en las bases de datos, mediante los cuales podrán hacer efectivos sus derechos al acceso, consulta, rectificación o supresión de los datos, este Manual podrá ser consultado en [www.italu.co](http://www.italu.co)

**Cláusula Vigésima Tercera. Nulidad Parcial.**

En caso de que alguna de las cláusulas o disposiciones del presente contrato sea prohibida, declarada nula, ineficaz o no pueda ser exigible conforme las leyes de la República de Colombia, las demás le sobrevivirán con plenos efectos vinculantes y obligatorios para el(los) Fideicomitente(s), para los Adquirentes y para la Fiduciaria. Sin embargo, si la cláusula o disposición que se entienda como prohibida, nula, ineficaz o inexigible es esencial para que pueda interpretarse y/o dar cumplimiento al objeto del contrato en cuestión, tendrá que validarse si puede ser modificado para continuar con su finalidad o se debe proceder con su terminación.

**Cláusula Vigésima Cuarta. Firma Electrónica.**

El presente Contrato y sus modificaciones podrán ser perfeccionados a través de cualquier medio de firma reconocido y válido, particularmente a través del mecanismo de firma electrónica y/o mediante firma autógrafa, por un representante legal debidamente facultado de cada una de las Partes. En caso de que alguna firma se realice a través del mecanismo de firma electrónica, las partes reconocen expresa validez a dichas firmas de acuerdo con las disposiciones contenidas en la ley 527 de 1999 y en el decreto 1074 de 2015 y en las normas que al respecto se encuentren vigentes, por lo que declaran y garantizan que la suscripción de este Contrato y de sus modificaciones es válido y exigible para todos los efectos legales, tanto con firmas electrónicas como con firmas autógrafas.

**Cláusula Vigésima Quinta. Ley Aplicable y Jurisdicción.**

El presente se regirá, interpretará y ejecutará de conformidad con las Leyes Aplicables de Colombia.

En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Ahora bien, las Partes en cualquier caso podrán someter sus diferencias directamente a la justicia ordinaria colombiana.

**Cláusula Vigésima Sexta. Anexos.**

Hacen parte integral del presente contrato:

- (i) Los Certificados de Existencia y Representación Legal de Las Partes.
- (ii) El Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierta Itaú Money Market.
- (iii) Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del representante legal del Fideicomitente.
- (iv) Anexo A Contrato de Vinculación.
- (v) Anexo B Certificado de Costos iniciales.
- (vi) Anexo C Certificado Fondo Rotatorio.
- (vii) Anexo D Convenio Electrónico.
- (viii) Anexo E Presupuesto del Proyecto.
- (ix) Anexo F Seguros.
- (x) Anexo G Pagaré y Carta de Instrucciones.
- (xi) Anexo H Contrato de Promesa de Compraventa.
- (xii) Formato de Relación de Información de Proyectos Inmobiliarios y Formato de Experiencia del Constructor debidamente suscrito por el Representante Legal del Fideicomitente.
- (xiii) Los demás documentos que se suscriban para la ejecución del Contrato.

**Cláusula Vigésima Séptima. Modificación condicionada.**

Las Partes acuerdan que el presente Contrato, por medio del cual se modifica integralmente el Contrato de Fiducia Inicial, solo tendrá efectos jurídicos y por lo tanto solo nacerá a la vida jurídica una vez el Fideicomitente cumpla o acredite el cumplimiento de las siguientes condiciones, a satisfacción de la Fiduciaria:

- (l) Suscribir, a más tardar dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la Fecha de Suscripción, el contrato con el Interventor, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y en particular con lo contenido en el numeral (v) de la sección 6.2 (*reglas específicas de funcionamiento*) del presente Contrato; y
- (m) Remitir la Certificación de Costos Iniciales, en los términos del presente Contrato.

Las condiciones que se relacionan en la presente cláusula se deben entender como condiciones suspensivas de acuerdo con el artículo 1536 del Código Civil, salvo por el numeral (i) anterior, respecto del cual se configura una condición resolutoria en caso en que no se cumpla en los términos establecidos en la presente cláusula.

Para constancia se firma en la última fecha en que cualquiera de las Partes suscriba el presente Contrato.

**El Fideicomitente**

Firmado electrónicamente por Carlos Andrés Prieto Olarte  
el 2022-10-31 21:06:51 GMT

**CARLOS ANDRÉS PRIETO OLARTE,**  
c.c. 80.062.112 expedida en Bogotá D.C,  
Representante Legal Suplente actúa en  
nombre y en representación de la sociedad  
denominada **GRUPO 4A SANTA BÁRBARA  
ALTA S.A.S**

**La Fiduciaria**

Firmado electrónicamente por Maria Fernanda Morales  
el 2022-10-26 16:40:11 GMT

**MARÍA FERNANDA MORALES CARRILLO**  
C.C. 39.780.034 de Usaquén  
Representante Legal  
**Itaú Asset Management Colombia S.A**  
**Sociedad Fiduciaria**

# Consentimiento y divulgación de OneSpan Sign ("Divulgación eSign")

Al hacer clic para aceptar esta Divulgación de eSign usted está consintiendo: (i) ejecutar documentos con OneSpan utilizando su herramienta de firma electrónica, OneSpan Sign; (ii) que OneSpan puede grabar y conservar grabaciones de audio y/o vídeo de las sesiones de la Sala Virtual (si procede), y (iii) intercambiar documentos con OneSpan electrónicamente. Si usted no da su consentimiento a lo anterior, no haga clic en "Aceptar" y póngase en contacto con el remitente para obtener un método alternativo de ejecución de documentos. Por favor, tenga en cuenta que rechazar el consentimiento puede ralentizar la velocidad a la que OneSpan puede completar las transacciones con usted y puede retrasar potencialmente la entrega de Productos y/o Servicios a usted.

Además, al seleccionar "Aceptar" usted declara y garantiza:

- que su uso de un teclado, ratón u otro dispositivo para seleccionar un elemento, botón, icono o acción similar, o para proporcionar a OneSpan su consentimiento durante la transacción de documentos (la "firma electrónica") constituye su firma y aceptación del contenido de los documentos,
- que su firma electrónica es el equivalente legal de su firma manual en el documento respectivo.
- que no es necesaria ninguna autoridad de certificación u otra verificación de terceros para validar su firma electrónica y que la falta de dicha certificación o verificación de terceros no afecta a la aplicabilidad de su firma electrónica.
- que acepta que la firma electrónica realizada a través de la herramienta OneSpan será considerada como auténtica y no será repudiada ni desconocida.
- que asume la responsabilidad por los mecanismos y herramientas tecnológicas con las que ha accedido a OneSpan, la seguridad de las mismas y en especial, manifiesta que ha implementado medidas suficientes e idóneas para prevenir que terceros no autorizados hagan uso de las herramientas de firma electrónica provistas por OneSpan.
- que usted declara que está autorizado a celebrar el acuerdo para su organización o, en su caso, para usted mismo,
- que OneSpan podrá emitir a solicitud de cualquier autoridad judicial o administrativa o de cualquiera de los demás firmantes del documento, las certificaciones que acrediten la integridad y el proceso de firmado electrónico que Usted ha realizado, compartiendo la información relativa a sus datos personales relacionados con la firma electrónica implementada.
- que usted es responsable de descargar y almacenar copias de la transacción para sus propios fines de mantenimiento de registros y que OneSpan no está obligado a almacenar o proporcionarle copias en papel de una transacción, y
- que usted ha leído y está de acuerdo con la Declaración de Privacidad de OneSpan disponible para su revisión en nuestro Centro de Privacidad en <https://www.onespan.com/privacy-center>.
- Que OneSpan ha sido contratada por Itaú Corpbanca Colombia S.A., y sus filiales (en conjunto "El grupo Itaú") para el proceso de firma electrónico de los documentos asociados a los productos y servicios ofrecidos por dichas entidades financieras, por lo que OneSpan estará plenamente autorizado para compartir cualquier documento e información relacionada con su firma electrónica al Grupo Itaú.

NOTA PARA LOS CLIENTES DE ONESPAN: Esta Divulgación de eSign está escrita para abordar los consentimientos requeridos para las firmas electrónicas y las grabaciones audiovisuales para los propios fines comerciales de OneSpan, dada la naturaleza de nuestro negocio. Esta Divulgación de Firma Electrónica puede no ser adecuada para sus propósitos comerciales y usted debe buscar asesoramiento legal en la(s) jurisdicción(es) aplicable(s) para el desarrollo de su propia Divulgación de Firma Electrónica apropiada para sus propósitos particulares. Si decide utilizar esta Declaración de Firma Electrónica para las transacciones con sus propios usuarios finales, lo hará bajo su propia responsabilidad y deberá indemnizar, defender y eximir a OneSpan de cualquier reclamación relacionada con el uso de esta Declaración de Firma Electrónica.

OneSpan



241

## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

### 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: BIOPHI 93  
 ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 25  
 DIRECCIÓN: KR 10 # 93-30  
 CONSTRUCTORA: GURPO 4A SANTA BARBARA ALTA SAS  
 FECHA (dd-mm-aa): 11/03/24

### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

#### 2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Compuesta por dados y placa de subpresión parcialmente aligerada, con vasos comunicantes que permitan el paso del agua que filtre y la conduzca al pozo eyector, todo en concreto reforzado

#### 2.2. PILOTES

SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Preexcavados tipo kelly de 70, 60 y 50 cm para torre y tipo tangentes como pantalla perimetral de contención de tierras

#### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Aporticada, compuesta de columnas y placas aligeradas en concreto reforzado

#### 2.4. MAMPOSTERÍA

##### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

##### 2.4.2. BLOQUE

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

##### 2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI  NO

Tipo de división y localización:

Divisiones en drywall, con frescaca intermedia

#### 2.5. PAÑETES

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

#### 2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI  NO

LAMINA COLD ROLLED

SI  NO

P.V.C.

SI  NO

OTRA

Cual? \_\_\_\_\_

242

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Ventanería en aluminio con vidrio laminado y madera japonesa en bordes de placa

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Enchapados en porcelanato

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Planas, impermeabilizadas y enchapadas en porcelanato

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto, enchapadas en porcelanato

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

En Ladrillo

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Subterráneo, en concreto

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI  NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI  NO

3.6. GIMNASIO

SI  NO

3.7. SAUNA

SI  NO

3.8. TURCOS

SI  NO

3.9. PISCINA

SI  NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI  NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI  NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI  NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI  NO

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Madera

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

Madera

243

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Madera

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Porcelanato

4.2.2. HALL'S

Porcelanato

4.2.3. HABITACIONES

Madera

4.2.4. COCINAS

Madera

4.2.5. PATIOS

Porcelanato

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Pintura sobre pañete

4.3.2. HABITACIONES

Estuco y Pintura

4.3.3. COCINAS

Enchape

4.3.4. PATIOS

Enchape

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

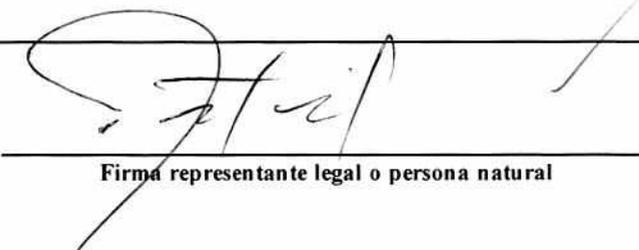
4.5.5. ESPEJO

SI

NO

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

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



Firma representante legal o persona natural



CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D.C.

No. DE RADICACIÓN

PAGINA

ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO

11001-4-21-2025

1

RESOLUCIÓN 11001-4-22-0670

RADICACIÓN

DEBIDA FORMA

FECHA DE EXPEDICIÓN: 19-may.-2022

FECHA DE EJECUTORIA: 27 MAY 2022

01-dic.-2021

01-dic.-2021

KR 10 93 30 (ACTUAL)

El Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 344 del 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicaada bajo la referencia

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL en el predio urbano, estrato o uso 5, localizado en la dirección KR 10 93 30 (ACTUAL) - Cnip: AAA00957XDA - Matricula Inmobiliaria: 50C119534E de la localidad 2 de Chapinero - Para una edificación desarrollada en seis (06) pisos de los cuales el primero se considera no habitable y dos (02) sótanos (uno de ellos equivale a tanque de agua), destinada a veinticuatro (24) unidades de vivienda multifamiliar (NO V.I.S.), con treinta y nueve (39) estacionamientos residenciales, ochocientos (08) cupos de estacionamientos visitantes (incluido uno para personas con movilidad reducida), diecisiete (17) cupos de bicicletas y veintiseis (26) depósitos. Válido para someterlo a Propiedad Horizontal según la Ley 675 de 2001. Titular: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA SA SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y FIANZA, CALLE 93 NITB00141021-1. Representante legal: DIANA BRIGITTE ALVAREZ CC. 82371817. Constructor responsable: ANDRÉS ARTURO ESCOBAR SANCHEZ (Identificación: 11203531, Matricula: A25402307-1203531). Urbanización: CHICO NORTE, Manzana: 13 Lote(s) 6, con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT - DECRETO 1902004	a. UPZ No: 88 (El Refugio)	b. SECTOR NORMATIVO: 4	c. USQS: I	d. EDIFIC: B
e. AREA ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	f. ZONA: RESIDENCIAL NETA			
g. TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD: CON CAMBIO DE PATRON			
1.2 ZN RIESGO: a. Remoción en Masa: Baja	b. Fundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN: Lacustre 50		

2. ANTECEDENTES

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO BIOPHI 93	3.3 USOS	3.4 ESTACIONAMIENTOS	3.2 Cat. III
DESCRIPCIÓN USO: Vivienda Multifamiliar	ESCALA: No Aplica	PRIV / RESID: 39	Demanda: A
Sistema: Loteo Individual	No UNIDADES: 25	VISIT / PUBLICOS: 8	Bicicletas: 17
Total despues de la intervención: 25			Carg-Des: 0
			Depositos: 26

4. CUADRO DE AREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	AREAS CONSTRUIDAS	Obra Nueva	Reconstrucim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL
LOTE		3.280,31	0,00	0,00	3.280,31	0,00	0,00	0,00	3.280,31
SOTANO (S)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISOTANO		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO		3.280,31	0,00	0,00	3.280,31	0,00	0,00	0,00	3.280,31
LIBRE PRIMER PISO		240,65							
									menor AREA DISMINUIDA: 0,00
									M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 0,00
TOTAL CONSTRUIDO									3.280,31
									AREA DEMOLICIÓN: 594,00

5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRIA		5.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO		5.4 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS		
a. No PISOS HABITABLES: 5	b. ALTURA MAX EN METROS: 22,50	a. ANTEJARDIN: 5,00 MTS POR LA KR 10		b. AISLAMIENTO: MTS NIVEL		
c. SOTANOS: 2	d. SEMISOTANO: NO PLANTEA	b. CERRAMIENTO: Altura: 0,00 mts - Longitud: 0 mts		POSTERIOR: 5,00 T 0,00 MTS		
e. No. EDIFICIOS: 1	f. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION: SI	c. VOLADIZO: 0,60 MTS POR LA KR 10		POZO DE LUZ: 1,33 X 4,01 T 0,00 MTS		
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL: No	h. INDICE DE OCUPACION: 0,70	d. RETROCESOS: h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS: Variable		LATERAL: 4,01 EPP + 3,80 MTS		
i. INDICE DE CONSTRUCCION: 2,07	5.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPOLOGIA: AISLADA		LATERAL: 4,01 EPP - 3,80 MTS	
DESTINACIÓN % Mts		ZONAS RECREATIVAS: 83,08 172,93		5.5 ESTRUCTURAS		
SERVICIOS COMUNALES: 33,12 68,93		ESTACIONAM. ADICIONALES: NO PLANTEA 0		TIPO DE CIMENTACIÓN: PILOTES		
				TIPO DE ESTRUCTURA: PORT EN CONCRETO DM		
				MÉTODO DE DISEÑO: Resistencia Última		
				GRADO DE DESEMPEÑO ELEM NO ESTRUCTURALES: Bajo		
				FUERZA HORIZ. EQUIVALENTE: SI		
				MODAL: No		
				OTROS:		

6. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (16) / Planos Alinderamiento (10) / Proyecto División (1) / Planos Estructurales (27) / Detalles elementos no estructurales (2) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (2) / Diseños no Estructurales (1) / Estudios de Suelos (1) / Memorial Revisor Externo (1)

7. OBLIGACIONES Y PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

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

Licencia según Titulos de Propiedad y Area por operación matemática. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los Titulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según TITULO I de la NSR-10 y Dto 1077 de 2015. Requiere supervisión técnica según TITULO I de la NSR-98 y Dto. 1077 de 2015. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538/05. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. Cuenta con retroceso voluntario variable de 0,07 - 0,11 mts sobre la KR 10. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. Ver sello de observaciones en planos.

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

Impuesto De Ineación No. 0092232002558 del 19-may-22 (\$133.926.000)

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de radicación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, según Artículo 76 Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

APROBACION CURADOR URBANO 4 - Arq. MAURO BAQUERO CASTRO

Vo. Bo. Jurídica Alexandra Carreras T.P. No 110-366 CSJ	Vo. Bo. Ingeniería Juan Manuel Sandoval T.P. No 202-09193CND	Vo. Bo. Prof responsable Ferdyn Lamprea T.P. No A25092005-00032207	Vo. Bo. Director Grup MBC CURADOR URBANO	FRMA CURADOR MAURO BAQUERO CASTRO
---	--	--	--	--------------------------------------



244



CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D.C.

ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO

No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
<b>11001-4-21-2025</b>		<b>2</b>
RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
<b>01-dic.-2021</b>	<b>01-dic.-2021</b>	

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

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 1 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017).

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 4 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017 (Numeral 5 de Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Someterse a una supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural, y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan 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 (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015).

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazara 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 (Numeral 8 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

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 I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Numeral 9 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

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 municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario 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 (Numeral 10, Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decreto 1077 de 2015, modificado por el numeral 11 Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

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 (Numeral 12 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Numeral 13 del Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, Decreto Nacional 1538 de 2005 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistente Vigente (Numeral 14 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias (Numeral 15 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203 de 2017 el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

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

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

Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, referente a los comportamientos de Integridad Urbanística.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 85 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2951 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. (Resolución 113583 de 2014 IDU)

Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003).

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

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008, Los contribuyentes del impuesto de Delineación Urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

245