

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

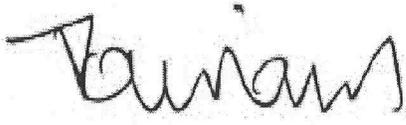
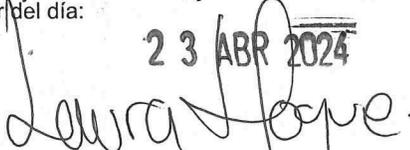
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR SAS		2. Identificación Número NIT 900226424	
3. Representante legal de la persona jurídica CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS		4. Identificación del representante legal 79523005	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2010135
6. Dirección CRA 16 93ª 36 OF 404		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: grupoquarto@gmail.com	8. Teléfono 6102500

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda Q109		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 20 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 109ª # 17 34/36/38		13. Localidad – UPZ Usaquén - UPZ 16 SANTA BARBARA	
14. Estrato 6		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 40	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-3-23-0239 Fecha de ejecutoria 23-feb.-2023 Curaduría 3		
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 880.91	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 3135.65	20. Área a construir para esta radicación (m²) 3135.65	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N° 30-nov.-2025
24. Chip(s) AAA0107JBAF - AAA0107JBBR		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N418884 - 50N106019	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-nov.-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? ALIANZA FIDUCIARIA SA		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA SA	Escritura o Contrato número 639 Fecha 21-jun.-2023 Notaría 22
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA SA	Contrato 14-dic.-2022 Fecha Vigencia Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240053	FECHA 02 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: 23 ABR 2024	
 CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240306475490561789

Nro Matrícula: 50N-418884

Pagina 1 TURNO: 2024-125589

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 02:16:53 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-10-1977 RADICACIÓN: 1977-075945 CON: DOCUMENTO DE: 22-04-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0107JBFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO N. 17 DE LA MANZANA "D" DEL PLANO DE LA URBANIZACION SAN PATRICIO EL CUAL TIENE UNA REA DE 691.19 V2 Y QUE LINDA; SUR; EN 15.00 MTS CON LA DIAGONAL 109A NORTE, EN 14.84 MTS. CON EL LOTE # 7; ESTE, EN 29.71 METROS CON EL SOLAR NUMERO 18 Y POR EL OESTE; 29.63 METROS CON EL LOTE N. 16 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION ...

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE URBANIZACION SAN PATRICIO LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION DE ALFONSO Y JORGE ATUESTA A., SANTIAGO GUARIN, ALVARO POMBO, ALVARO GOMEZ M, Y JULIO VILLAVECES ORTIZ POR ESCRITURA # 987 DE 28 DE FEBRERO DE 1958 DE LA NOT. 5A DE BOOGTA; ESTOS ADQUIRIERON DE ALBERTINE VALIERA DE VARGAS Y ALICIA FRANZA POR LA 173 DEL 20 DE ENERO DE 1958 DE LA NOT. 5A DE BOGOTA, RATIFICADA POR LA 174 DE LA MISMA FECHA Y NOTARIA DE LA ANTERIOR ALICIA FRANZA HUBO DE ALBERTINA VALIERES DE V. POR LA 1954 BIS CITADA, ESTA EN LA SUCESION DE JOSE MARIA VARGAS HEREDIA PROTOCOLIZADA POR LA 1162 DEL 17 DE ABRIL DE 1920 DE LA NOT. 1A. DE BOGOTA.-.-.-.-;

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 109A 17 34 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 109 A 19-34 LOTE 17 MANZANA D URBANIZACION SAN PATRICIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-05-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2192 del 15-04-1963 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LA COMPA/IA URBANIZADORA SAN PATRICIO LTDA.

A: VARGAS LUIS GONZALO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-07-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2703 del 27-06-1963 NOTARIA 10A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 240306475490561789

Nro Matrícula: 50N-418884

Pagina 2 TURNO: 2024-125589

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 02:16:53 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VARGAS LOPEZ LUIS GONZALO

A: ZAMBRANO DE VARGAS MARIELA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-06-1966 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 23-06-1966 JUZ 13 C.MPAL. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: VARGAS MORENO CARLOS

X

A: ZAMBRANO DE VARGAS MARIELA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-08-1978 Radicación: 78058258

Doc: ESCRITURA 4330 del 24-07-1978 NOTARIA.9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA HASTA.

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

DE: ZAMBRANO DE VARGAS MARIELA

X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-11-1988 Radicación: 1988-14403

Doc: ESCRITURA 4516 del 14-09-1988 NOTARIA 31 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO POPULAR

A: ZAMBRANO DE VARGAS MARIELA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-01-2014 Radicación: 2014-952

Doc: ESCRITURA 6169 del 24-12-2013 NOTARIA VEINTIUNO 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: VARGAS MORENO CARLOS ALFONSO

CC# 2934052

A: VARGAS ZAMBRANO CAMILO ALFONSO

CC# 80420793 X 14.6193%

A: VARGAS ZAMBRANO DIANA MARGARITA

CC# 51822436 X 14.6193%

A: VARGAS ZAMBRANO JUAN CARLOS

CC# 80408273 X 14.6193%

A: VARGAS ZAMBRANO MARCELA

CC# 52647188 X 14.6193%

A: VARGAS ZAMBRANO MARIA CATALINA

CC# 52424607 X 14.6193%



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

Certificado generado con el Pin No: 240306475490561789

Nro Matrícula: 50N-418884

Pagina 3 TURNO: 2024-125589

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 02:16:53 PM

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

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

A: ZAMBRANO DE VARGAS CARMEN MARIELA

CC# 20217380 X 26.9035%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
- Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2007-OI403 Fecha: 25-10-2007
MATRICULA MATRIZ NO VALIDA CORREGIDA VALE, ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.C2007-OI403
- Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-11038 Fecha: 30-11-2021
SECCION DOCUMENTOS CORREGIDO # DE LA E.P. DE ACUERDO AL TITULO VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012. TC 2021-11038. MPNS.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-125589 FECHA: 06-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADORA PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240306240090561788

Nro Matrícula: 50N-106019

Pagina 1 TURNO: 2024-125590

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 02:16:54 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-09-1972 RADICACIÓN: 1972-047807 CON: DOCUMENTO DE: 18-08-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0107JBBRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 16 MANZANA D. URBANIZACION SAN PATRICIO CON 685 24 VARAS CUADRADAS Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:
NORTE: EN 14.83 METROS LOTE 6 MANZANA D; SUR: EN 15.00 METROS CON LA DIAGONAL 109-A;ORIENTE: EN 29,63 METROS CON EL LOTE 17
MANZANA D. OCCIDENTE: EN 29.55 METROS CON LOTE 15 MANZANA D.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 109A 17 36 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION LOTE 16 MANZANA D URBANIZACION SAN PATRICIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 6297

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-12-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6897 del 07-11-1960 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$24,688.64

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION SAN PATRICIO

A: VARGAS MILLAN LUIS GUILLERMO

CC# 9457

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-08-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2308 del 07-07-1966 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: VARGAS MILLAN LUIS GUILLERMO

CC# 9457

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240306240090561788

Nro Matrícula: 50N-106019

Pagina 2 TURNO: 2024-125590

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 02:16:54 PM

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

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

A: BANCO CENTRAL HIPOTECA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-08-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2308 del 07-07-1966 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 10 A/OS

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

DE: VARGAS MILLAN LUIS GUILLERMO

CC# 9457 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-12-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4160 del 10-11-1975 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: VARGAS MILLAN LUIS GUILLERMO

CC# 9457

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-12-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4160 del 10-11-1975 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: VARGAS MILLAN LUIS GUILLERMO

CC# 9457

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-01-1998 Radicación: 1998-7026

Doc: ESCRITURA 4032 del 10-12-1997 NOT.32 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$182,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VARGAS MILLAN LUIS GUILLERMO

CC# 9457

A: VARGAS DE HERMIDA MARIA EUGENIA

CC# 41561990 X

A: VARGAS VARGAS ESTHER ELVIRA DE FATIMA

CC# 41652356 X

A: VARGAS VARGAS GLORIA CECILIA

CC# 41621252 X

A: VARGAS VARGAS GUILLERMO ALBERTO

CC# 19486045 X

A: VARGAS VARGAS MARIA CRISTINA

CC# 39775556 X

A: VARGAS VARGAS MARIA VICTORIA

CC# 41652978 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240306240090561788

Nro Matrícula: 50N-106019

Pagina 3 TURNO: 2024-125590

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 02:16:54 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-06-2018 Radicación: 2018-35744

Doc: ESCRITURA 708 del 08-05-2018 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: HERMIDA ROJAS LUIS CARLOS CC# 17155034

DE: VARGAS DE HERMIDA MARIA EUGENIA CC# 41561990

A: VARGAS DE HERMIDA MARIA EUGENIA CC# 41561990 X DERECHO DE CUOTA

DE 1/6 MPARTE

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-02-2024 Radicación: 2024-6206

Doc: ESCRITURA 639 del 21-06-2023 NOTARIA VEINTIDOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION COMISION FIDUCIARIA

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

DE: VARGAS DE HERMIDA MARIA EUGENIA CC# 41561990

DE: VARGAS VARGAS ESTHER ELVIRA DE FATIMA CC# 41652356

DE: VARGAS VARGAS GLORIA CECILIA CC# 41621252

DE: VARGAS VARGAS GUILLERMO ALBERTO CC# 19486045

DE: VARGAS VARGAS MARIA CRISTINA CC# 39775556

DE: VARGAS VARGAS MARIA VICTORIA CC# 41652978

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO Q 109

NIT.830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:

004 005 ANOTACIONES "VALEN" CODIGO 5197/020



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

Certificado generado con el Pin No: 240306240090561788

Nro Matrícula: 50N-106019

Pagina 4 TURNO: 2024-125590

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 02:16:54 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-125590

FECHA: 06-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL



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

ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

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

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

Consideraciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
CELEBRADO ENTREGRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.SY ALIANZA FIDUCIARIA S.A. –
FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109**

0	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente - Constructor			
1.	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 15 No. 82-99	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		fschwitzer@alianza.com.co	
2.	Fideicomitente Constructor	Grupo Cuarto Constructor S.A.S. identificada con NIT. 900226424 -5			
		Dirección	Carrera 16 N° 93 A - 36 Oficina 404	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		grupoquarto@gmail.com	
		Porcentaje de Participación		100%	
3.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”.			
4.	Inmueble	Corresponde a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50N-418884 y 50N-106019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro			
5.	Proyecto	Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por veinte (20) unidades de vivienda NO VIS y cuarenta (40) garajes			
		Los cuáles serán distribuidos y comercializados en una única etapa			
6.	Vigencia Fase Pre Constructivo	Seis (06) meses, contados a la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.			
7.	Vigencia Fase Constructiva	Para el Proyecto es de treinta (30) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto.			
8.	Cláusulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u> • <u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u> • <u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u> • <u>Numeral 17 - Cesión del Contrato.</u> 			
9.	Condiciones de Giro	<p>El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Giro:</p> <p>A. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige.</p> <p>Lo cual constará mediante la transferencia real y efectiva con el lleno de los requisitos legales al Fideicomiso Inmobiliario del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N-106019 y que en el Fideicomiso Lote haya adquirido o haya sido aportado de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N-418884, en donde el único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso Lote sea el</p>			



		<p>Fideicomitente-Constructor y se haya establecido expresamente en el clausulado del contrato o mediante instrucción irrevocable por parte del Fideicomitente-Constructor que previo al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto que 1) el Fideicomiso Lote va a adelantar la escrituración de las unidades del proyecto conjuntamente con el Fideicomiso Inmobiliario.2) Se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Lote ni del (los) Inmueble(s), salvo las exigidas por el Acreedor Financiero con destino al desarrollo del Proyecto, 3) Que el(los) Inmueble(s) está(n) destinado(s) exclusivamente al desarrollo del Proyecto, 4) Se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores.</p> <p>Adicionalmente el Fideicomitente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) en caso de que el estudio de títulos entregado para el aporte del inmueble al Contrato de Fiducia o al Fideicomiso Lote, según corresponda, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garantizan crédito Fideicomitente - Constructor, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).</p> <p>B. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Constructor. - La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. - Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente - Constructor y certificada por el Interventor. - La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por Fideicomitente - Constructor y que ampare todos los riesgos de que trata el
--	--	---



numeral 5.5.1.9. Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique.

- C. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos: Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el sesenta y cinco por ciento (65%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto., suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Fideicomitente - Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario como beneficiario de los Recursos en el evento en que se cumplan las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Fideicomitente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Fideicomitente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.

Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Giro.

- i. Fuentes de Financiación del Proyecto: Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito. En caso de que en la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el Banco, se sujete el desembolso del crédito a que se cumpla un porcentaje de preventas superior al establecido en el punto anterior, ese será el porcentaje que deberá tenerse en cuenta para poner a disposición del Fideicomitente – Constructor los recursos aportados por los Adquirentes al Fideicomiso.
- ii. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.



		<p>D. Otras</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión. - Que el Fideicomitente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia. - La designación del Interventor del Proyecto - La entrega a Alianza de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
10.	Título Jurídico	Beneficio de Área <input checked="" type="checkbox"/> Compra Venta _____
11.	El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor	Si <input checked="" type="checkbox"/> no
12.	Administrador de Cuenta	Nombre: Gaston Alberto Gamez Bulla C.c. 80504503 Tel. (601) 6102500 Correo: gastongamez@gquarto.com

Consideraciones

PRIMERO. Esquema Fiduciario. Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el presente Fideicomiso de Administración Inmobiliaria:

Fideicomiso de Administración Inmobiliaria. Corresponde al presente patrimonio autónomo constituido mediante el presente contrato, mediante el cual el Fideicomitente - Constructor llevará a cabo el desarrollo del Proyecto, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, quien 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 y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato.

Fideicomiso Lote: Fideicomitente - Constructor podrá como parte de la estructura inmobiliaria, establecer la constitución de un vehículo fiduciario de administración que ostente la titularidad jurídica del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N-106019 sobre el cual se desarrollará el Proyecto, en adelante el Fideicomiso Lote.

1. El Fideicomiso Lote será administrado por Alianza Fiduciaria S.A.



2. Objeto: (i) Administración de los bienes fideicomitidos conforme las instrucciones de quien ostente la calidad de fideicomitente, (ii) Administrar los inmuebles(s) que conforma(n) el fideicomiso bajo el entendido que dicho(s) inmueble(s) se encuentran destinados al desarrollo del Proyecto.
3. Fideicomitente y Beneficiario: Deberá ser la sociedad Grupo Quarto Constructor S.A.S después de cumplir los requisitos establecidos en el Fideicomiso Lote para que este sea registrado como el único titular de los derechos fiduciarios y de beneficio.
4. Instrucciones: Se indique irrevocablemente que:
 - Que Grupo Quarto Constructor S.A.S se obligue a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Lote ni del inmueble con folio de matrícula 50N - 418884, salvo lo previsto anteriormente.
 - Que se establezca de forma irrevocable que el inmueble con folio de matrícula 50N - 418884, está destinado exclusivamente al desarrollo del Proyecto.
 - Que se establezca de forma irrevocable que sobre el inmueble con folio de matrícula 50N - 418884, no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del Proyecto.
 - Que se establezca de forma irrevocable que el fideicomitente (Grupo Quarto Constructor S.A.S) del Fideicomiso Lote se obliga a abstenerse de impartir instrucciones contrarias a las indicadas en los literales anteriores.
 - Se permita la escrituración conjunta entre el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con el Fideicomiso Lote de los Activos Inmobiliarios resultantes del Proyecto.

SEGUNDO. Que, por lo anterior, la Fiduciaria recibirá y administrará los recursos de los terceros que se vinculen al presente Fideicomiso en calidad de Adquirientes Adherentes y entregará dichos recursos al Fideicomitente – Constructor al cumplimiento de las Condiciones de Inicio descritas en el presente contrato, para que el Fideicomitente – Constructor desarrolle el Proyecto.

TERCERO. Alianza en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, del Capítulo I, título II, Parte II de la CBJ, previo a la celebración de este contrato, solicitó al Fideicomitente – Constructor la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa del Fideicomitente – Constructor 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.

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

Cláusulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:
 - 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
 - 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
 - 1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro.
 - 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.
 - 1.5. La administración del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 418884 y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
 - 1.6. A través del Fideicomiso Inmobiliario y sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 418884 que hace parte del Fideicomiso Lote y el inmueble con folio de matrícula



inmobiliaria 50N - 106019 que incrementará el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor desarrolle el Proyecto, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa

- 1.7. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
- 1.8. Transferir junto con el Fideicomiso Lote el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.9. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

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

Nota:

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

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

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

Parágrafo Primero: Así mismo, el Fideicomitente - Constructor en fecha posterior a la celebración del Contrato de Fiducia, transferirá a título de fiducia mercantil a favor del Fideicomiso el siguiente inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 418884



Lote, cuyos linderos y cabida son: Lote de terreno No. 16 de la manzana "D" del plano de la Urbanización San Patricio el cual tiene un área de 685.24 V2 y que linda:
POR EL NORTE: En 14.83 mts lote 6 manzana "D".
POR EL SUR: En 15.00 mts con la diagonal 109 A.
POR EL ORIENTE: En 29.63 mts con el lote 17 manzana "D"
POR EL OCCIDENTE: En 29.55 mts con lote manzana "D".

La transferencia del Inmueble al Fideicomiso debe ser irrevocable y sin limitaciones que impidan la posterior transferencia de los Activos Inmobiliarios resultantes del Proyecto y su inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes serán requisito indispensable para alcanzar las Condiciones de Giro

Parágrafo Segundo: El Inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al Fideicomiso cuando la titularidad jurídica del mismo quede radicada en cabeza de Alianza como vocera del Fideicomiso en los correspondientes certificados de libertad y tradición, documentos que el Fideicomitente -Constructor se obliga a entregar a la Fiduciaria dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la celebración de las escrituras de transferencia y, a partir de dicha fecha, cada seis meses durante la vigencia de la Fase Constructiva.

Parágrafo Tercero: Respecto del Inmueble, la Fiduciaria llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición del mismo sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento del Inmueble al Fideicomiso.

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

Parágrafo Quinto: El Fideicomitente - Constructor transferirá el inmueble a título de fiducia mercantil como incremento del Fideicomiso, a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha de la transferencia, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo del Fideicomitente -Constructor todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de la escritura pública; igualmente, transferirá el Inmueble en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose los Fideicomitentes a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia

Saneamiento Por Evicción Y Vicios Redhibitorios: El Fideicomitente - Constructor mediante la escritura pública de transferencia del Inmueble al Fideicomiso, se obligará a salir al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del Inmueble, obligación que hará extensiva no sólo hacia Alianza, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera el Inmueble o sus desmembraciones, haciendo suyas dichas obligaciones. El Fideicomitente - Constructor en la escritura de transferencia debe autorizar a Alianza para hacer constar esta cláusula en el texto del instrumento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados. Por su parte, el Fideicomitente -Constructor mediante la firma del Contrato de Fiducia, se obliga a salir al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los Activos Inmobiliarios resultantes del Proyecto y las mejoras, obligación que hace extensiva no sólo hacia Alianza, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera dichos activos, haciendo suyas el Fideicomitente -Constructor dichas obligaciones. El Fideicomitente -Constructor con la firma del Contrato de Fiducia, autoriza a Alianza para hacer



constar esta cláusula en el texto del instrumento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos

3. **Rendimientos o utilidades** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Fideicomitente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Fideicomitente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

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

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

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

4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.

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



dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.

- ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
- x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.
- xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.
- xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente - Constructor, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
- xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
- xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
- xv. Suministrar por intermedio del Interventor trimestral a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
- xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario. En desarrollo de lo anterior deberá:
 - a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
 - b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
 - c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s).
 - d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.



- xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.
- xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario
- xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Revisor Fiscal.
- xx. Actualizar para el cumplimiento de las Condiciones De Giro el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del Proyecto, cuando existan variaciones en la descripción del proyecto, caso en el cual se modificará el Contrato Fiduciario conforme el procedimiento previsto para tal fin.
- xxi. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Giro ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas en la caratula como Condiciones de Giro.
- xxii. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxiii. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- xxiv. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
- xxv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxvi. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.
- xxvii. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
- xxviii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
- xxix. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
- xxx. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
- xxxi. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.



- xxxii. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.
- xxxiii. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.
- xxxiv. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.
- xxxv. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- xxxvi. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato
- xxxvii. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
- xxxviii. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).
- xxxix. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
 - xl. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
 - xli. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
 - xlii. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
 - xliii. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.
 - xliv. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.
 - xliv. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
 - xlvi. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.



- xlvii. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.
- xlviii. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
- xlix. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
 - I. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
 - ii. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.
 - iii. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
 - liiii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
 - liv. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.
 - lv. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
 - lvi. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).
 - lvii. Informar al Interventor los accesos y procedimientos de pagos establecidos en el Contrato Fiduciario, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro en el Fideicomiso Inmobiliario.
 - lviii. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del Interventor.
 - lix. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. Derechos Del Fideicomitente - Constructor.

- i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de



Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.

- iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- iv. A la culminación de la Fase Constructiva, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos Y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario.
- v. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.3. Obligaciones De Alianza

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
- v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
- vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
- viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
- ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente - Constructor.
- x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.



- xiv. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
- xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
- xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.4. Derechos De Alianza

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

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



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

Durante el periodo Pre – Constructivo los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento (“acuerdo por desistimiento - Incumplimiento”). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

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

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

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia el Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

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

Las prórrogas que se realicen posteriores al Proyecto podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los



Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

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

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

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

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

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

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
- 10.1. Una suma equivalente un millón de pesos mcte, por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este Contrato.
 - 10.2. **Durante la Fase Pre-Constructiva.** Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a DOS (02) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA, pagadera por mes o fracción.
 - 10.3. **Durante la Fase Constructiva:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente a CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000,00) distribuidos y pagaderos en cuotas mensuales iguale durante el tiempo de la fase constructiva más IVA cada una. Pasados dos (02) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para la Fase Constructiva y hasta a liquidación del Fideicomiso, se cobrará una comisión mensual equivalente a UN (01) salario mínimo legal mensual vigente
 - 10.4. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento del mismo.
 - 10.5. Una suma de SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000,00) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).
 - 10.6. Una suma equivalente a UN (01) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al Contrato Fiduciario.



- 10.7. En el caso de que surjan en desarrollo del Contrato de Fiducia actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el Fideicomitente - Constructor y Alianza.
- 10.8. En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El uno punto siete por ciento (1.7%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. Diez por ciento (10%) de un salario mínimo legal mensual vigente por el uso de los datafonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.
- 10.9. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de Fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la Fiduciaria equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales vigentes (SMMLV), la cual deberá ser cancelada antes de la firma del contrato de cesión. Es entendido que la Fiduciaria continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

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

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

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

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

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.



13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

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

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

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

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

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

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o



incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el Fideicomitente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

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

19.1. Implice cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.

19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro.

19.3. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).

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

NOTA: Las modificaciones al presente Contrato de Fiducia que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del Acreedor Financiero, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por



parte del Fideicomitente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

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

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



- Constructor hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
- i. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
 - j. El Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
 - k. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.
 - l. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
 - m. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
 - n. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: contacto@gquarto.com, al teléfono: +60(1) 6102500, o a la dirección física Cra 16 No. 93ª – 36 Ofc. 404; Página Web: www.gquarto.com El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
 - o. El Fideicomitente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 “por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública” y la Ley 1778 de 2016 “por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción”.
 - p. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
 - q. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente -



Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

- r. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.
- s. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
- t. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

24. **Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post-Constructiva.

25. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Las solicitudes de giro deberán contar previo visto bueno del Interventor. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para éstos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:

- 25.1. Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
- 25.2. Suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
- 25.3. Ejecutará el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.

Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

- a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
- b. Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
- c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados.

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

NOTA: Alianza no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo



menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que Alianza deba realizar el pago respectivo.

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

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

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

Durante la Fase Pre-constructiva será Beneficiarios el Fideicomitente - Constructor, respecto de los activos aportados por el durante dicha fase.

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

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

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

- 27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
- 27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.
- 27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Giro los pagos que instruya el Fideicomitente - Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:
- a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
 - b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.



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

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

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



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

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

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

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los catorce (14) días del mes diciembre de dos mil veintidós (2.022).

La Fiduciaria

Juan Carlos Castilla Martínez
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A.

Fideicomitente – Constructor

Carlos Javier Taboada Rojas
Representante Legal
Grupo Quarto Constructor S.A.S



Registro evidencia digital

FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109

Creado por:	Yenifer Chavez (ychavez@alianza.com.co)
Fecha creación:	12/December/2022 15:12:34
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3102672491
Id Transacción:	e7879ccf-57ee-4401-b311-f550ca1541dc

Detalle de la evidencia digital

1. Yenifer Chavez (ychavez@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109. 12/December/2022 15:12:34

2. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 12/December/2022 15:12:34

3. El documento se ha enviado por correo electrónico a CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) para su firma. 12/December/2022 15:12:35

4. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 12/December/2022 15:16:29

5. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 12/December/2022 15:16:33

6. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 12/December/2022 16:25:40

7. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 12/December/2022 16:25:56

8. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 12/December/2022 16:26:02 - Dirección IP: 172.225.153.32

9. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1893 (+573102149475). 12/December/2022 16:26:54

10. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1893 (+573102149475). 12/December/2022 16:26:56

11. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1893 (+573102149475). 12/December/2022 16:26:56

Detalle de la evidencia digital

12. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 12/December/2022 18:44:47 - Dirección IP: 181.58.44.7

13. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 8162 (+573160514567). 12/December/2022 18:45:27

NOTARÍA XXXXXX DEL CÍRCULO DE _____

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

NUMERO: _____ () .-----

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

----- **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** -----

----- **FORMATO DE CALIFICACIÓN** -----

CÓDIGO ----- **CLASE DE ACTO O CONTRATO** -----

CUANTÍA

(0843) ----- LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$
XXXXXXXXX.oo

(0164) ----- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE
BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ----- \$ XXXXXXXXX.oo

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

(0205) ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA ----- \$
XXXXXXXXX.oo

PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN -----

ACREEDOR QUE LIBERA:

----- NIT. -----

EL FIDEICOMISO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

DENOMINADO **FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109**----- NIT. 830.053.812-2

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. -----NIT. 900.226.424 -5

BENEFICIARIO (S) DE ÁREA - HIPOTECANTE (S): _____ C.C. No. _____
C.C. No. _____

ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO _____ Nit. # _____.

UBICACIÓN: APARTAMENTO No. _____, PARQUEADERO No. _____, QUE
HACEN PARTE DEL PROYECTO DENOMINADO **INMOBILIARIO Q109** UBICADO EN LA
_____, _____, DEPARTAMENTO _____.

Comentado [JACF1]: Por favor incluir información.

INMUEBLES: RURALES () URBANOS () -----

MUNICIPIO: _____.

DEPARTAMENTO: _____.

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

FICHA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No.: _____

Comentado [JACF2]: Por favor incluir información.

PRIMER ACTO.- CANCELACIÓN HIPOTECA

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

PRIMERO. REPRESENTACIÓN: Que en este acto obra en su calidad de _____ de

_____ S.A. NIT. _____, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de _____, en virtud del _____, documento que entrega para que se protocolice con esta escritura. -----

SEGUNDO. TITULO HIPOTECARIO: Que por medio de la Escritura Pública número _____ (__) del _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de _____, el ____ (__) de ____ (__) de dos mil ____ (2.__), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 NIT.830.053.812-2, constituyó HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor de _____ S.A. NIT. _____ . -----

PARÁGRAFO: Por medio de la escritura pública número _____ (__) , otorgada el _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__) en la Notaría _____ del Circulo de _____, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número ____ de la oficina registro de instrumentos públicos de _____, el _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__), ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 NIT.830.053.812-2, sometió el predio al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al (los) inmueble (s) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) _____, y _____, ubicado en la _____, del área urbana del municipio de _____. -----

TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA: Que por medio del presente instrumento

público, _____ S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número _____ (____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (____) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de _____, bajo los folios de matrículas inmobiliarias Nos. _____, y _____.

CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMAS INMUEBLES: La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número _____ (____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (20__) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de _____ S.A. --

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

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

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

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

SEGUNDO ACTO.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN

FIDUCIA MERCANTIL

1) _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109** patrimonio autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **EL FIDEICOMISO**.

2) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____ y representante legal de la sociedad denominada **GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.** identificada con **NIT. 900.226.424 -5** con domicilio principal en _____, constituida mediante escritura pública número _____ (____) de fecha _____, otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, inscrita en la Cámara de Comercio de _____ el día _____ bajo el número _____ del Libro IX, con matrícula mercantil número _____, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

3) _____, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____ de estado civil _____ quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Por medio de documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022), la sociedad **GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109

SEGUNDA: Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad **GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.** en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y constructor responsable del proyecto denominado **INMOBILIARIO Q109.**

TERCERA: El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109:

"1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo

1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).

1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el

cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro.

1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.

1.5. La administración del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 418884 y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.

1.6. A través del Fideicomiso Inmobiliario y sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 418884 que hace parte del Fideicomiso Lote y el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 106019 que incrementará el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor desarrolle el Proyecto, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa

1.7. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.

1.8. Transferir junto con el Fideicomiso Lote el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.

1.9. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.”

CUARTA: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma.

QUINTA: Que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato

de vinculación suscrito entre ellos, el día ____ (__) de _____ dos mil ____ (2.0__), por lo cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma.

SEXTA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109, así como por la suscripción del contrato de vinculación descrito en la consideración quinta anterior, respecto de la unidad inmobiliaria objeto de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, efectuada a través de este instrumento público.

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio que a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 transfiere a título de Beneficio en Fiducia Mercantil a favor de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto **INMOBILIARIO Q109** ubicado en la _____ de la actual nomenclatura urbana de _____ y que se individualiza de la siguiente manera:

APARTAMENTO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS

PARQUEADERO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la transferencia se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El Proyecto **INMOBILIARIO Q109**, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno

identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____, con la cédula catastral número _____ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP _____, que tiene un área total aproximada de _____ metros cuadrados con _____ decímetros cuadrados (_____ M²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales _____

Comentado [JACF3]: Por favor incluir información.

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Proyecto **INMOBILIARIO Q109** del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número _____ (#____) del ____ (____) de _____ de dos mil _____ (2.0__) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____.

Comentado [JACF4]: Por favor incluir información.

CUARTA: TRADICIÓN.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto **INMOBILIARIO Q109** por transferencia de dominio a título de _____ que le hiciera(n) _____ según consta en la escritura pública número _____ (#____) del ____ (____) de _____ de dos mil ____ (2__) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, registrada como anotación número _____ (#____) en el folio de matrícula inmobiliaria número _____.

Comentado [JACF5]: Por favor incluir información.

La construcción del Proyecto **INMOBILIARIO Q109**, que accede al terreno, fue levantada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con sujeción a la Licencia de Construcción número ____ expedida el ____ por la Curaduría Urbana número _____ (#____) de ____ y Resolución número _____, expedida por la misma Curaduría y

Comentado [JACF6]: Por favor incluir información.

todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El valor de los aportes pactados para el(los) inmueble(s) objeto de transferencia es la suma de _____ PESOS (\$ _____) moneda legal colombiana, de la siguiente forma:

5.1. _____ PESOS (\$ _____) moneda legal colombiana, con recursos propios.

5.2. _____ PESOS (\$ _____) moneda legal colombiana, con el producto de la cuenta de ahorro programado número _____ del BANCO _____.

5.3. _____ PESOS (\$ _____) moneda legal colombiana, con el producto de las cesantías que tiene(n) depositadas en el Fondo de Cesantías _____.

5.4. El saldo, es decir, la suma de _____ que serán transferidos con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA por el Banco _____, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s) y una vez cumplidos los requisitos por ella exigidos para la liquidación del crédito otorgado cuyo producto autoriza(n) desde ahora abonarlo al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia, el BANCO no desembolsa el

crédito, EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, se constituirá(n) en deudor(es) del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, así como del FIDEICOMISO y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o el FIDEICOMISO podrá(n) hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vi. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; vii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al

presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto **INMOBILIARIO Q109**. Así mismo, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. ----

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

PARÁGRAFO PRIMERO: El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se

entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir de la firma del presente instrumento público, se entienden cedidos los contratos uniformes de servicios públicos que recaen sobre el inmueble a transferir por tanto, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA será(n) responsable(s) del pago de dichos conceptos.

OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto **INMOBILIARIO Q109** ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha

cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

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

PARÁGRAFO: EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre el EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y la gerencia del proyecto, a través del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. -----

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

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

DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR constituyente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni enajenador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto **INMOBILIARIO Q109** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

DÉCIMA TERCERA: El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ y _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de _____, que hacen parte del proyecto denominado **INMOBILIARIO Q109** no es vivienda de interés social. -----

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

Comentado [JACF7]: Por favor incluir información.

* * * * *

Presente(s) EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA (A) (S) manifiesta(n) que: -----

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

B. Acepta(n) recibir el(los) inmueble(s) que por ésta Escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. -----
--

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

D. Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación celebrado con EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA. -----

E. Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -----

F. Que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA de fecha 14 de diciembre de 2022, suscrito entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y **GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.**

* * * * *

Presente _____, mayor de edad y vecina de la Ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien manifiesta que se encuentra debidamente facultado para este acto según los estatutos de la sociedad que representa, actuando en calidad de _____ y por tanto en nombre y representación legal de la sociedad **GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.** identificada con el NIT. 900.226.424 -5 como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, manifestó:

A. Que acepta para la sociedad que representa, la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil que realiza ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio

autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 y que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

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

C. Que por lo dicho, declara que ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 obraron como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, lo cual fue responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos, obligaciones que estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

4.- Que acepta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 solo comparece para dar cumplimiento a su obligación contenida en el CONTRATO DE FIDUCIA.

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

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

=====
=====

* * * * *

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

CONTRATO DE ADHESIÓN AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109					
0	Partes	Son: i) La Fiduciaria, ii) El Fideicomitente - Constructor, y iii) el(los) Adquirente(s).			
1.	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 15 No. 82-99	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		fschwitzer@alianza.com.co	
2.	Fideicomitente - Constructor	Grupo Cuarto Constructor S.A.S. identificada con NIT. 900226424 -5.			
		Dirección	Carrera 16 N° 93 A - 36 Oficina 404	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		grupoquarto@gmail.com	
		Porcentaje de Participación		100%	
3.	Beneficiario	Tiene la definición asignada en el documento denominado <i>Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión</i>			
4.	Inmueble	Corresponde a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50N-418884 y 50N-106019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro			
5.	Proyecto	Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por veinte (20) unidades de vivienda NO VIS y cuarenta (40) garajes			
		Los cuáles serán distribuidos y comercializados en una única etapa			
6.	Vigencia Fase Pre Constructiva	Seis (06) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.			
7.	Vigencia periodo Constructivo	Para el Proyecto es de treinta (30) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto			
8.	Cláusulas limitativas - Numeral	<ul style="list-style-type: none"> • Numeral 15 - Modificación del Contrato. • Numeral 6 literal c) - Cuando Procede La Devolución De Recursos. • Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza. • Numeral 13 - Cesión del Contrato. • Numeral 23 - Desistimientos 			
9.	Condiciones de Giro/	Son las condiciones que debe acreditar el Fideicomitente - Constructor ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma. Las condiciones de giro se encuentran plenamente descritas en el numeral 9 de la caratula del Contrato de Fiducia.			
10.	El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor	si <u>X</u> no _____			
11.	Fondo De Inversión Colectiva	TAG_NUMERO_ENCARGO			
12.	Etapas del Proyecto	Única			
13.	Activo(s) Inmobiliario(s) (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Numero de Garaje(s): TAG_PARQUEADERO_NUMERO			

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

	Departamento Administrativo de Catastro).	Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROX m ² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m ² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.
14.	Título Jurídico	Beneficio de Área <u>X</u> Compra Venta <u>_____</u>

Información Del Adquirente

Adquirente(s)	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELÉFONO

Que el (los) Adquirente(s) identificado(s) en la carátula del presente contrato, están interesado(s) en adquirir el (los) Activo(s) Inmobiliario(s), el(los) cual(es) se encuentra(n) descrito(s) en la carátula de este documento (en adelante el "Contrato De Adhesión"). Para lo cual acuerda las siguientes:

CLÁUSULAS

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

1.1 La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula.

1.2 La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en aparte denominado "*Plan de Pagos*".

1.3 La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

Finalidad del Contrato De Adhesión: La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente y la transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).

Nota: El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) conocer que el desarrollo constructivo del Proyecto y sus etapas, si aplica, están a cargo del Fideicomitente Constructor, siendo este el responsable de dichas actividades y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Activos que Conforman el Contrato de Adhesión.** Son los Recursos que entrega(n) el (los) Adquirente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

consignación de éstos, exista la plena identificación de éstos y se cuente con la plena vinculación del(los) Adquirente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.

3. **Rendimientos o utilidades.** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos por el(ellos) aportados e invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Constructor. Los rendimientos de los Recursos sólo serán de propiedad del Constructor al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s), y en consecuencia tendrán el tratamiento indicado en el párrafo anterior.

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

4. **Desarrollo Constructivo.** La construcción del Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post-Constructiva.

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

5.1 Obligaciones y Derechos Del Constructor: Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato de Fiducia, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación. El Constructor tendrá la especial obligación y prohibición de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al **Proyecto** durante toda la vigencia del presente Contrato De Adhesión.

- a. **Obligaciones y Derechos De Alianza:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato de Fiducia, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación y en todo caso especialmente las siguientes obligaciones:

- i. Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor del Fideicomitente – Constructor, al (los) Adquirente(s).
- ii. Informar sobre el no cumplimiento oportuno de las Condiciones De Giro y restituir a favor de (los) Adquirente(s) los Recursos entregados junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto de este, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza.

b. **Son Derechos de (los) Adquirente(s):**

- i. Que Alianza le rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- ii. A otorgar mi(nuestra) aprobación previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las Condiciones De Giro definidas en el Contrato de Fiducia, mis derechos como Adquirente(s), la descripción del Proyecto o el Fideicomitente - Constructor, conforme lo previsto en la cláusula de modificaciones de este Contrato de Adhesión.
- iii. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se me entregue el saldo de los recursos aportados, aplicando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc., que lleguen a corresponder.
- iv. Acudir directamente a Alianza, al Defensor del Consumidor Financiero o la misma Superintendencia Financiera de Colombia en caso de existir alguna petición, queja o reclamo.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

- v. A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Fideicomitente - Constructor, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del mismo.
- vi. En caso de que no se cumplan las Condiciones De Giro dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de éstos en los términos del presente Contrato De Adhesión.

c. Son obligaciones del (los) Adquirente(s):

- i. Realizar los aportes a los que me(nos) obligo(obligamos), únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo Plan De Pagos.
- ii. Permitir que los Recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Fideicomitente - Constructor al cumplimiento de las Condiciones De Giro.
- iii. Diligenciar la información para vincularse a Alianza y actualizar la información que llegue a ser requerida en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.
- iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato de Adhesión.
- v. Obtener previa aprobación de Alianza y del Fideicomitente - Constructor para la celebración de cesiones de posición contractual del Contrato De Adhesión.
- vi. Suscribir los documentos conexos que el Fideicomitente - Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s). Queda entendido que Alianza no realizará una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente con el Fideicomitente - Constructor y el (los) Adquirente(s).
- vii. Abstenerse de entregar directamente Recursos al Fideicomitente - Constructor.
- viii. Las demás establecidas en el presente Contrato De Adhesión y en los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
- ix. Adelantar las actividades necesarias para la obtención, aprobación y desembolso de los mecanismos de financiación establecidos para la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s), por lo cual se obliga(n) a radicar todos los documentos exigidos en la entidad financiera, obligación que deberá(n) cumplir en un plazo máximo de ocho (8) días calendario, contados a partir del presente documento y/o comunicación expresa de parte del Constructor mediante la cual le solicita dar inicio a la solicitud de crédito

6. Manejo de los Recursos: Alianza procederá con la entrega de los Recursos al Fideicomitente - Constructor o Adquirente(s) de acuerdo con lo indicado a continuación:

a. Por cumplimiento de las Condiciones de Giro: Los Recursos se entregarán al Fideicomitente - Constructor una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del proyecto contados desde la acreditación de las Condiciones de Giro. (si aplica).

Con posterioridad al cumplimiento de las Condiciones de Giro, los Recursos entregados serán puestos a disposición del Fideicomitente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato De Fiducia.

b. Por el NO cumplimiento de las Condiciones de Giro. En este caso Alianza informará al(los) Adquirente(s) que los Recursos se encuentran a su disposición.

c. Cuando Procede La Devolución De Recursos. (a) Por las causales indicadas en el literal b anterior; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por instrucción del Fideicomitente - Constructor de terminar la relación contractual con el(los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

Durante el periodo Pre – Constructivo los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto del mismo, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza, descuento de los tributos a que haya lugar (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento (“acuerdo por desistimiento - incumplimiento”). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Durante el Periodo Constructivo los rendimientos pertenecerán al Fideicomitente - Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, descontando los tributos a que haya lugar (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento (“acuerdo por desistimiento - incumplimiento”). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de estos previo aporte de los mismos por parte del Fideicomitente - Constructor, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente - Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, y en los casos que aplique, previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en la cláusula denominada “*Acuerdo Por Desistimiento – Incumplimiento*” del presente Contrato de Adhesión. Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

Si transcurrido un (1) mes no he informado la cuenta a la cual Alianza deba transferir los saldos de recursos a mi favor y en caso de existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, con la suscripción del presente Contrato de Adhesión, Alianza se entiende instruida para que aperture en el Fondo y en todo caso en un fondo a la vista, una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor. La devolución de los recursos consignados será realizada conforme lo dispuesto en el reglamento del fondo.

7. **Duración.** El Contrato de Adhesión tendrá la duración según la fase en la que se encuentre el Fideicomiso Inmobiliario (Fase Pre-Constructiva y Fase Constructiva) conforme los plazos que se indican en la carátula del presente Contrato de Adhesión.

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

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

En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir u operar será **El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.**

responsabilidad directa del Fideicomitente - Constructor y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

9. **Remuneración.** Alianza cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Alianza la comisión establecida en el reglamento de este, el cual el (los) Adquirente(s) declara conocer y aceptar.
10. **Terminación.** El presente Contrato de Adhesión terminará por:
 - a. Terminación del Contrato de Fiducia.
 - b. Por mora del(los) Adquirente(s) de 90 días en la entrega de los Recursos según el plan de pagos y así lo haya instruido el Fideicomitente - Constructor, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula denominada "*Acuerdo por Desistimiento Incumplimiento*" dispuesta en este Contrato.
 - c. Por voluntad del Fideicomitente - Constructor. El Fideicomitente - Constructor podrá instruir a Alianza la terminación unilateral del presente Contrato de Adhesión, caso en el cual no se aplicarán las sanciones a cargo de (los) Adquirente(s), y en consecuencia estará a cargo del Fideicomitente - Constructor pagar la penalidad prevista en la cláusula denominada Acuerdo por Desistimiento – Incumplimiento.
 - d. Por incumplimiento del (los) Adquirente(s) a las obligaciones aquí pactadas y los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
 - e. Por voluntad de (los) Adquirente(s), caso en el cual se aplicará lo previsto en el numeral de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
 - f. Por incumplimiento del(los) Adquirente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato de Fiducia, caso en el cual Alianza no cancelará suma alguna en favor del (los) Adquirente(s).
 - g. Cuando el (los) Adquirente(s) sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este Contrato de Adhesión.
 - h. Por el fallecimiento del (los) Adquirente(s), situación que deberá ser informada por el Fideicomitente - Constructor, caso en el cual Alianza procederá a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Adquirente(s) al cual se transfieran dichos saldos. Salvo que medie cesión de conformidad con la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en el presente Contrato, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.
 - i. De común acuerdo entre el Fideicomitente - Constructor y el (los) Adquirente(s) Adherente(s).
 - j. Cuando llegado el momento de escriturar el Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del el Activo(s) Inmobiliario(s).
11. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión" , el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
12. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de comunicación y notificación en las direcciones físicas o electrónicas indicadas en la caratula del presente Contrato de Adhesión.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

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

13. **Cesión del Contrato.** La cesión de las calidades de Fideicomitente - Constructor, deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s) y, en caso de que aplique requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

EL(los) Adquirente(s) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente Contrato de Adhesión, cuando exista concepto favorable previo y escrito del Fideicomitente - Constructor y aceptación de Alianza.

Así mismo procederá cuando el (los) Adquirente(s) haya cancelado en su totalidad el valor del (los) Activo(s) Inmobiliario(s).

Si el (los) Adquirente(s) adquiere el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) con solicitud de crédito se podrá solicitar la cesión de derechos y obligaciones a un tercero cuando se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a. Cancelación de la totalidad de la cuota inicial
- b. El tercero se encuentra dentro de los siguientes rangos de familiaridad: primero (padres – hijos) y segundo grado de consanguinidad (abuelos y nietos; hermanos); primer grado de afinidad (esposo(a) y los hijos del cónyuge (hijastros) y suegros; primero civil (padre-hijo adoptivo).
- c. No tener reportes negativos en la consulta a las centrales de riesgo".

Procederá cesión del presente Contrato por el fallecimiento del (los) Adquirente(s), la cesión de los derechos quedará condicionada al contenido de la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en esta promesa de venta, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

En el evento en que el Fideicomitente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación del (los) Adquirente(s), para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) tienen derecho a manifestar expresamente y por escrito la no aceptación a dicha cesión y podrán solicitar la terminación del Contrato De Adhesión sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Una vez agotado el procedimiento anteriormente indicado y se cuente con la aceptación del(los) Adquirente(s) para adelantar la cesión de posición contractual de fiduciario, mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) autoriza(amos) al Fideicomitente - Constructor y a Alianza a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.

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

14. **Consulta y Reporte a Transunión.** Autorizo a Alianza a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

15. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato De Adhesión solo podrá ser modificado por el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

Sin perjuicio de lo anterior, el(los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a otorgar la aprobación previa y por escrito, sobre cualquier modificación del Contrato de Fiducia que:

- Implice cambios sobre las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.
- Cambie de algún modo las Condiciones De Giro dispuestas en el Contrato.
- Altere los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto deberán contar con la aprobación previa, siempre y cuando dicha modificación no supere el 10% de la descripción del Proyecto, no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del Proyecto, las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

NOTA: El Contrato de Fiducia podrá ser modificado a solicitud del Acreedor Financiero, lo cual será informado en el respectivo reporte de información otorgado por el Fideicomitente – Constructor y la Fiduciaria, según corresponda.

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

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Adhesión por parte del (los) Adquirente(s) con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el (los) Adquirente(s) puede(n) acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia y/o Superintendencia Financiera de Colombia, según corresponda, para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

17. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) declara(n):
- a. ESTE CONTRATO DE ADHESIÓN NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.
 - b. Que fue(ron) informado(s) que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el texto adhesivo del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y pueden consultarse en la página web www.alianza.com.co.
 - c. Que a la suscripción del Contrato De Adhesión le fue entregada una copia del Contrato de Fiducia.
 - d. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante “DCF”), al cual puede acudir correo Electrónico: _____, al teléfono: +60(_____)_____, +60(_____)_____, o a la dirección física _____; Página Web: _____. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
 - e. Con la suscripción digital del presente Contrato De Adhesión, acepto(amos) los términos y condiciones de este, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

- f. Que el punto de equilibrio del Proyecto fue establecido directamente por el Fideicomitente - Constructor, sin participación de Alianza.
- g. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato de Fiducia y en virtud del Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Fideicomitente - Constructor suscriba conmigo (con nosotros).
- h. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mí (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mí(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
- i. Que he(hemos) sido informados en la sala de negocios del Fideicomitente - Constructor, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado la explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.
- j. El (Los) Adquirente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Fideicomitente - Constructor, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.
- k. El(los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al(los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente. Que conoce que el Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el(los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- l. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.
- m. Que es responsabilidad del Fideicomitente - Constructor la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
- n. Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquirente(s) no adquirirá el carácter de Fideicomitente - Constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para Fideicomitente - Constructor, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente - Constructor.
- o. El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el Proyecto, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso Fideicomitente - Constructor, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).
- p. El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) 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.
- q. Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente - Constructor mediante los documentos conexos

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

que el Fideicomitente - Constructor suscriba con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

- r. El Fideicomitente - Constructor garantiza al(los) Adquiriente(s) y a Alianza que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona el Activo(s) Inmobiliario(s) a que hace referencia éste Contrato De Adhesión y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

18. **Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento.** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista del negocio, incumpla los pagos acordados con el Fideicomitente - Constructor, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Fideicomitente - Constructor, asumirá las sanciones establecidas con el Fideicomitente - Constructor en virtud de la relación de consumo existente entre el Fideicomitente - Constructor y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

La sanción por desistimiento no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

La sanción por desistimiento – Incumplimiento sera la mayor entre: el valor del diez por ciento (10%) del valor total del inmueble o el treinta por ciento (30%) del valor de los recursos consignados hasta la fecha en la cual se declare el Desistimiento – Incumplimiento, la sanción correspondera al mayor valor de las dos mencionadas.

El Fideicomitente - Constructor pacta con el(los) Adquirente(s) que además de las causales previstas en el presente Contrato de Adhesión y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, serán aplicables y en consecuencia se autoriza a Alianza a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en esta cláusula.

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Fideicomitente - Constructor en los términos del presente Contrato de Adhesión.

19. **Mérito Ejecutivo.** En razón a que el presente Contrato de Adhesión contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a cargo del(los) Adquiriente(s), el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.
20. **Desistimientos.** Además de lo dispuesto en este Contrato de Adhesión, el Fideicomitente - Constructor directamente me(nos) puede desistir del negocio si cuando llegado el momento de escriturar el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del (los) Activo(s) Inmobiliario(s). Para aplicar estos desistimientos ante Alianza será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente - Constructor en ese sentido.

En caso de insuficiencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el(los) Adquirentes desistido previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento del presente Contrato de Adhesión, con el fin de que Alianza proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el Fideicomitente - Constructor

21. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato de Adhesión, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:
 - a. Plan de Pagos.
 - b. El Contrato de Fiducia.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

- c. Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.

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

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES – PLAN DE PAGOS

Valor total de la vinculación:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRECOSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Aportes en efectivo	TAG_CUOTA_INICIAL
Total de la Financiación: Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del Adquiriente Adherente carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el Fideicomitente - Constructor al Adquiriente Adherente.	TAG_TOTAL_FINANCIACION

PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El valor de los aportes pactados con el Fideicomitente - Constructor será la suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO (TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_LETRAS de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FECHA

Total de la cuota inicial: TAG_CUOTA_INICIAL
Total Financiación: TAG_CREDITO_HIPOTECARIO

El Contrato de Adhesión se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los _____ días del mes _____ de dos mil veinti_____ (2.02_____).

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

Bogotá D.C., 13 de marzo del 2024

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Subsecretaría de Inspección, vigilancia y control de vivienda
Ciudad

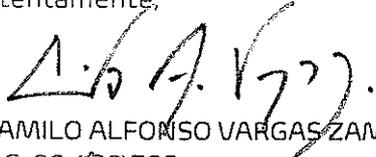
Asunto: COADYUVANCIA PROYECTO Q109 - RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

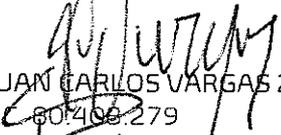
Cordial saludo,

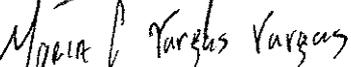
Nosotros, CAMILO ALFONSO VARGAS ZAMBRANO mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 80.420.793, DIANA MARGARITA VARGAS ZAMBRANO mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número 51.822.436, JUAN CARLOS VARGAS ZAMBRANO mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 80.408.273, MARCELA VARGAS ZAMBRANO mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número 52.647.188, MARIA CATALINA VARGAS ZAMBRANO mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número 52.424.607 y CARMEN MARIELA VARGAS DE ZAMBRANO mayor de edad e identificada con cedula de ciudadanía número 20.217.380, en calidad de titulares del inmueble ubicado en la calle 109ª 17 34 de la ciudad de Bogotá identificado con MI 50N418884 de la oficina de Registros Públicos de Bogotá - Zona Norte, predio que hará parte del Fideicomiso Q109.

Manifestamos que coadyuvamos el proceso de radicación de documentos para la aprobación del permiso de enajenación de inmuebles del Proyecto Q109 que presenta ante esta entidad la sociedad GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S., empresa legalmente constituida e identificada con NIT.: 900.226.424 - 5.

Atentamente,


CAMILO ALFONSO VARGAS ZAMBRANO
C.C. 80.420.793


JUAN CARLOS VARGAS ZAMBRANO
C.C. 80.408.273


MARIA CATALINA VARGAS ZAMBRANO
C.C. 52.424.607


DIANA MARGARITA VARGAS ZAMBRANO
C.C. 51.822.436


MARCELA VARGAS ZAMBRANO
C.C. 52.647.188


CARMEN MARIELA VARGAS DE ZAMBRANO
C.C. 20.217.380

NOTARÍA XXXXXX DEL CÍRCULO DE _____

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

NUMERO: _____ () .-----

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

----- **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** -----

----- **FORMATO DE CALIFICACIÓN** -----

CÓDIGO ----- **CLASE DE ACTO O CONTRATO** -----

CUANTÍA

(0843) ----- LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$
XXXXXXXXX.oo

(0164) ----- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE
BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ----- \$ XXXXXXXXX.oo

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

(0205) ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA ----- \$
XXXXXXXXX.oo

PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN -----

ACREEDOR QUE LIBERA:

----- NIT. -----

EL FIDEICOMISO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

DENOMINADO **FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109**----- NIT. 830.053.812-2

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. -----NIT. 900.226.424 -5

BENEFICIARIO (S) DE ÁREA - HIPOTECANTE (S): _____ C.C. No. _____
C.C. No. _____

ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO _____ Nit. # _____ .-----

UBICACIÓN: APARTAMENTO No. _____, PARQUEADERO No. _____, QUE
HACEN PARTE DEL PROYECTO DENOMINADO **INMOBILIARIO Q109** UBICADO EN LA
_____, _____, DEPARTAMENTO _____ .-----

Comentado [JACF1]: Por favor incluir información.

INMUEBLES: RURALES () URBANOS () -----

MUNICIPIO: _____ .-----

DEPARTAMENTO: _____ .-----

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

FICHA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No.: _____

Comentado [JACF2]: Por favor incluir información.

* * * * *

PRIMER ACTO.- CANCELACIÓN HIPOTECA

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

PRIMERO. REPRESENTACIÓN: Que en este acto obra en su calidad de _____ de

_____ S.A. NIT. _____, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de _____, en virtud del _____, documento que entrega para que se protocolice con esta escritura. -----

SEGUNDO. TITULO HIPOTECARIO: Que por medio de la Escritura Pública número _____ (__) del _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de _____, el _____ (__) de _____ (__) de dos mil _____ (2.__), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 NIT.830.053.812-2, constituyó HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor de _____ S.A. NIT. _____.

PARÁGRAFO: Por medio de la escritura pública número _____ (__) , otorgada el _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__) en la Notaría _____ del Circulo de _____, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la oficina registro de instrumentos públicos de _____, el _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__), ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 NIT.830.053.812-2, sometió el predio al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al (los) inmueble (s) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) _____, y _____, ubicado en la _____, del área urbana del municipio de _____.

TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA: Que por medio del presente instrumento

público, _____ S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número _____ (____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (____) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de _____, bajo los folios de matrículas inmobiliarias Nos. _____, y _____.

CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMAS INMUEBLES: La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número _____ (____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (20__) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de _____ S.A. --

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

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

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

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

SEGUNDO ACTO.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN

FIDUCIA MERCANTIL

1) _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109** patrimonio autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **EL FIDEICOMISO**.

2) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____ y representante legal de la sociedad denominada **GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.** identificada con **NIT. 900.226.424 -5** con domicilio principal en _____, constituida mediante escritura pública número _____ (____) de fecha _____, otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, inscrita en la Cámara de Comercio de _____ el día _____ bajo el número _____ del Libro IX, con matrícula mercantil número _____, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

3) _____, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____ de estado civil _____ quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Por medio de documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022), la sociedad **GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109

SEGUNDA: Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad **GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.** en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y constructor responsable del proyecto denominado **INMOBILIARIO Q109.**

TERCERA: El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109:

"1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo

1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).

1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el

cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro.

1.4.La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.

1.5.La administración del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 418884 y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.

1.6.A través del Fideicomiso Inmobiliario y sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 418884 que hace parte del Fideicomiso Lote y el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 106019 que incrementará el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor desarrolle el Proyecto, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa

1.7.Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.

1.8.Transferir junto con el Fideicomiso Lote el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.

1.9.Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.”

CUARTA: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma.

QUINTA: Que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato

de vinculación suscrito entre ellos, el día ____ (__) de _____ dos mil ____ (2.0__), por lo cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma.

SEXTA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109, así como por la suscripción del contrato de vinculación descrito en la consideración quinta anterior, respecto de la unidad inmobiliaria objeto de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, efectuada a través de este instrumento público.

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio que a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 transfiere a título de Beneficio en Fiducia Mercantil a favor de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto **INMOBILIARIO Q109** ubicado en la _____ de la actual nomenclatura urbana de _____ y que se individualiza de la siguiente manera:

APARTAMENTO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS

PARQUEADERO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la transferencia se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El Proyecto **INMOBILIARIO Q109**, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno

identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____, con la cédula catastral número _____ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP _____, que tiene un área total aproximada de _____ metros cuadrados con _____ decímetros cuadrados (_____ M²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales _____

Comentado [JACF3]: Por favor incluir información.

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Proyecto **INMOBILIARIO Q109** del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número _____ (#____) del ____ (____) de _____ de dos mil _____ (2.0__) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____.

Comentado [JACF4]: Por favor incluir información.

CUARTA: TRADICIÓN.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto **INMOBILIARIO Q109** por transferencia de dominio a título de _____ que le hiciera(n) _____ según consta en la escritura pública número _____ (#____) del ____ (____) de _____ de dos mil ____ (2__) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, registrada como anotación número _____ (#____) en el folio de matrícula inmobiliaria número _____.

Comentado [JACF5]: Por favor incluir información.

La construcción del Proyecto **INMOBILIARIO Q109**, que accede al terreno, fue levantada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con sujeción a la Licencia de Construcción número ____ expedida el ____ por la Curaduría Urbana número _____ (#____) de ____ y Resolución número _____, expedida por la misma Curaduría y

Comentado [JACF6]: Por favor incluir información.

todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El valor de los aportes pactados para el(los) inmueble(s) objeto de transferencia es la suma de _____ PESOS (\$ _____) moneda legal colombiana, de la siguiente forma:

5.1. _____ PESOS (\$ _____) moneda legal colombiana, con recursos propios.

5.2. _____ PESOS (\$ _____) moneda legal colombiana, con el producto de la cuenta de ahorro programado número _____ del BANCO _____.

5.3. _____ PESOS (\$ _____) moneda legal colombiana, con el producto de las cesantías que tiene(n) depositadas en el Fondo de Cesantías _____.

5.4. El saldo, es decir, la suma de _____ que serán transferidos con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA por el Banco _____, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s) y una vez cumplidos los requisitos por ella exigidos para la liquidación del crédito otorgado cuyo producto autoriza(n) desde ahora abonarlo al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia, el BANCO no desembolsa el

crédito, EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, se constituirá(n) en deudor(es) del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, así como del FIDEICOMISO y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o el FIDEICOMISO podrá(n) hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vi. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; vii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al

presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto **INMOBILIARIO Q109**. Así mismo, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. ----

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

PARÁGRAFO PRIMERO: El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se

entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir de la firma del presente instrumento público, se entienden cedidos los contratos uniformes de servicios públicos que recaen sobre el inmueble a transferir por tanto, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA será(n) responsable(s) del pago de dichos conceptos.

OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto **INMOBILIARIO Q109** ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha

cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

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

PARÁGRAFO: EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre el EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y la gerencia del proyecto, a través del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. -----

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

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

DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR constituyente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni enajenador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto **INMOBILIARIO Q109** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

DÉCIMA TERCERA: El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ y _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de _____, que hacen parte del proyecto denominado **INMOBILIARIO Q109** no es vivienda de interés social. -----

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

Comentado [JACF7]: Por favor incluir información.

* * * * *

Presente(s) EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA (A) (S) manifiesta(n) que: -----

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

B. Acepta(n) recibir el(los) inmueble(s) que por ésta Escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. -----
--

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

D. Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación celebrado con EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA. -----

E. Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -----

F. Que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA de fecha 14 de diciembre de 2022, suscrito entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y **GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.**

* * * * *

Presente _____, mayor de edad y vecina de la Ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien manifiesta que se encuentra debidamente facultado para este acto según los estatutos de la sociedad que representa, actuando en calidad de _____ y por tanto en nombre y representación legal de la sociedad **GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.** identificada con el NIT. 900.226.424 -5 como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, manifestó:

A. Que acepta para la sociedad que representa, la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil que realiza ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio

autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 y que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

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

C. Que por lo dicho, declara que ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 obraron como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, lo cual fue responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos, obligaciones que estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

4.- Que acepta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109 solo comparece para dar cumplimiento a su obligación contenida en el CONTRATO DE FIDUCIA.

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

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

=====
=====

* * * * *

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

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

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

Consideraciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
CELEBRADO ENTREGRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.SY ALIANZA FIDUCIARIA S.A. –
FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109**

0	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente - Constructor			
1.	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 15 No. 82-99	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		fschwitzer@alianza.com.co	
2.	Fideicomitente Constructor	Grupo Cuarto Constructor S.A.S. identificada con NIT. 900226424 -5			
		Dirección	Carrera 16 N° 93 A - 36 Oficina 404	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		grupoquarto@gmail.com	
		Porcentaje de Participación		100%	
3.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”.			
4.	Inmueble	Corresponde a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50N-418884 y 50N-106019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro			
5.	Proyecto	Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por veinte (20) unidades de vivienda NO VIS y cuarenta (40) garajes			
		Los cuáles serán distribuidos y comercializados en una única etapa			
6.	Vigencia Fase Pre Constructivo	Seis (06) meses, contados a la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.			
7.	Vigencia Fase Constructiva	Para el Proyecto es de treinta (30) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto.			
8.	Cláusulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u> • <u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u> • <u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u> • <u>Numeral 17 - Cesión del Contrato.</u> 			
9.	Condiciones de Giro	<p>El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Giro:</p> <p>A. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige.</p> <p>Lo cual constará mediante la transferencia real y efectiva con el lleno de los requisitos legales al Fideicomiso Inmobiliario del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N-106019 y que en el Fideicomiso Lote haya adquirido o haya sido aportado de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N-418884, en donde el único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso Lote sea el</p>			



		<p>Fideicomitente-Constructor y se haya establecido expresamente en el clausulado del contrato o mediante instrucción irrevocable por parte del Fideicomitente-Constructor que previo al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto que 1) el Fideicomiso Lote va a adelantar la escrituración de las unidades del proyecto conjuntamente con el Fideicomiso Inmobiliario.2) Se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Lote ni del (los) Inmueble(s), salvo las exigidas por el Acreedor Financiero con destino al desarrollo del Proyecto, 3) Que el(los) Inmueble(s) está(n) destinado(s) exclusivamente al desarrollo del Proyecto, 4) Se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores.</p> <p>Adicionalmente el Fideicomitente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) en caso de que el estudio de títulos entregado para el aporte del inmueble al Contrato de Fiducia o al Fideicomiso Lote, según corresponda, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garantizan crédito Fideicomitente - Constructor, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).</p> <p>B. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Constructor. - La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. - Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente - Constructor y certificada por el Interventor. - La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por Fideicomitente - Constructor y que ampare todos los riesgos de que trata el
--	--	---



numeral 5.5.1.9. Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique.

- C. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos: Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el sesenta y cinco por ciento (65%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto., suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Fideicomitente - Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario como beneficiario de los Recursos en el evento en que se cumplan las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Fideicomitente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Fideicomitente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.

Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Giro.

- i. Fuentes de Financiación del Proyecto: Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito. En caso de que en la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el Banco, se sujete el desembolso del crédito a que se cumpla un porcentaje de preventas superior al establecido en el punto anterior, ese será el porcentaje que deberá tenerse en cuenta para poner a disposición del Fideicomitente – Constructor los recursos aportados por los Adquirentes al Fideicomiso.
- ii. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.



		<p>D. Otras</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión. - Que el Fideicomitente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia. - La designación del Interventor del Proyecto - La entrega a Alianza de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
10.	Título Jurídico	Beneficio de Área <input checked="" type="checkbox"/> Compra Venta _____
11.	El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor	Si <input checked="" type="checkbox"/> no
12.	Administrador de Cuenta	Nombre: Gaston Alberto Gamez Bulla C.c. 80504503 Tel. (601) 6102500 Correo: gastongamez@gquarto.com

Consideraciones

PRIMERO. Esquema Fiduciario. Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el presente Fideicomiso de Administración Inmobiliaria:

Fideicomiso de Administración Inmobiliaria. Corresponde al presente patrimonio autónomo constituido mediante el presente contrato, mediante el cual el Fideicomitente - Constructor llevará a cabo el desarrollo del Proyecto, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, quien 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 y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato.

Fideicomiso Lote: Fideicomitente - Constructor podrá como parte de la estructura inmobiliaria, establecer la constitución de un vehículo fiduciario de administración que ostente la titularidad jurídica del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N-106019 sobre el cual se desarrollará el Proyecto, en adelante el Fideicomiso Lote.

1. El Fideicomiso Lote será administrado por Alianza Fiduciaria S.A.



2. Objeto: (i) Administración de los bienes fideicomitidos conforme las instrucciones de quien ostente la calidad de fideicomitente, (ii) Administrar los inmuebles(s) que conforma(n) el fideicomiso bajo el entendido que dicho(s) inmueble(s) se encuentran destinados al desarrollo del Proyecto.
3. Fideicomitente y Beneficiario: Deberá ser la sociedad Grupo Quarto Constructor S.A.S después de cumplir los requisitos establecidos en el Fideicomiso Lote para que este sea registrado como el único titular de los derechos fiduciarios y de beneficio.
4. Instrucciones: Se indique irrevocablemente que:
 - Que Grupo Quarto Constructor S.A.S se obligue a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Lote ni del inmueble con folio de matrícula 50N - 418884, salvo lo previsto anteriormente.
 - Que se establezca de forma irrevocable que el inmueble con folio de matrícula 50N - 418884, está destinado exclusivamente al desarrollo del Proyecto.
 - Que se establezca de forma irrevocable que sobre el inmueble con folio de matrícula 50N - 418884, no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del Proyecto.
 - Que se establezca de forma irrevocable que el fideicomitente (Grupo Quarto Constructor S.A.S) del Fideicomiso Lote se obliga a abstenerse de impartir instrucciones contrarias a las indicadas en los literales anteriores.
 - Se permita la escrituración conjunta entre el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con el Fideicomiso Lote de los Activos Inmobiliarios resultantes del Proyecto.

SEGUNDO. Que, por lo anterior, la Fiduciaria recibirá y administrará los recursos de los terceros que se vinculen al presente Fideicomiso en calidad de Adquirientes Adherentes y entregará dichos recursos al Fideicomitente – Constructor al cumplimiento de las Condiciones de Inicio descritas en el presente contrato, para que el Fideicomitente – Constructor desarrolle el Proyecto.

TERCERO. Alianza en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, del Capítulo I, título II, Parte II de la CBJ, previo a la celebración de este contrato, solicitó al Fideicomitente – Constructor la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa del Fideicomitente – Constructor 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.

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

Cláusulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:
 - 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
 - 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
 - 1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro.
 - 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.
 - 1.5. La administración del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 418884 y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
 - 1.6. A través del Fideicomiso Inmobiliario y sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 418884 que hace parte del Fideicomiso Lote y el inmueble con folio de matrícula



inmobiliaria 50N - 106019 que incrementará el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor desarrolle el Proyecto, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa

- 1.7. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
- 1.8. Transferir junto con el Fideicomiso Lote el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.9. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

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

Nota:

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

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

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

Parágrafo Primero: Así mismo, el Fideicomitente - Constructor en fecha posterior a la celebración del Contrato de Fiducia, transferirá a título de fiducia mercantil a favor del Fideicomiso el siguiente inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N - 418884



Lote, cuyos linderos y cabida son: Lote de terreno No. 16 de la manzana "D" del plano de la Urbanización San Patricio el cual tiene un área de 685.24 V2 y que linda:
POR EL NORTE: En 14.83 mts lote 6 manzana "D".
POR EL SUR: En 15.00 mts con la diagonal 109 A.
POR EL ORIENTE: En 29.63 mts con el lote 17 manzana "D"
POR EL OCCIDENTE: En 29.55 mts con lote manzana "D".

La transferencia del Inmueble al Fideicomiso debe ser irrevocable y sin limitaciones que impidan la posterior transferencia de los Activos Inmobiliarios resultantes del Proyecto y su inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes serán requisito indispensable para alcanzar las Condiciones de Giro

Parágrafo Segundo: El Inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al Fideicomiso cuando la titularidad jurídica del mismo quede radicada en cabeza de Alianza como vocera del Fideicomiso en los correspondientes certificados de libertad y tradición, documentos que el Fideicomitente -Constructor se obliga a entregar a la Fiduciaria dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la celebración de las escrituras de transferencia y, a partir de dicha fecha, cada seis meses durante la vigencia de la Fase Constructiva.

Parágrafo Tercero: Respecto del Inmueble, la Fiduciaria llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición del mismo sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento del Inmueble al Fideicomiso.

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

Parágrafo Quinto: El Fideicomitente - Constructor transferirá el inmueble a título de fiducia mercantil como incremento del Fideicomiso, a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha de la transferencia, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo del Fideicomitente -Constructor todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de la escritura pública; igualmente, transferirá el Inmueble en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose los Fideicomitentes a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia

Saneamiento Por Evicción Y Vicios Redhibitorios: El Fideicomitente - Constructor mediante la escritura pública de transferencia del Inmueble al Fideicomiso, se obligará a salir al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del Inmueble, obligación que hará extensiva no sólo hacia Alianza, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera el Inmueble o sus desmembraciones, haciendo suyas dichas obligaciones. El Fideicomitente - Constructor en la escritura de transferencia debe autorizar a Alianza para hacer constar esta cláusula en el texto del instrumento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados. Por su parte, el Fideicomitente -Constructor mediante la firma del Contrato de Fiducia, se obliga a salir al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los Activos Inmobiliarios resultantes del Proyecto y las mejoras, obligación que hace extensiva no sólo hacia Alianza, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera dichos activos, haciendo suyas el Fideicomitente -Constructor dichas obligaciones. El Fideicomitente -Constructor con la firma del Contrato de Fiducia, autoriza a Alianza para hacer



constar esta cláusula en el texto del instrumento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos

3. **Rendimientos o utilidades** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Fideicomitente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Fideicomitente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

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

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

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

4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.

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



dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.

- ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
- x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.
- xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.
- xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente - Constructor, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
- xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
- xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
- xv. Suministrar por intermedio del Interventor trimestral a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
- xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario. En desarrollo de lo anterior deberá:
 - a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
 - b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
 - c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s).
 - d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.



- xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.
- xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario
- xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Revisor Fiscal.
- xx. Actualizar para el cumplimiento de las Condiciones De Giro el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del Proyecto, cuando existan variaciones en la descripción del proyecto, caso en el cual se modificará el Contrato Fiduciario conforme el procedimiento previsto para tal fin.
- xxi. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Giro ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas en la caratula como Condiciones de Giro.
- xxii. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxiii. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- xxiv. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
- xxv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxvi. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.
- xxvii. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
- xxviii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
- xxix. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
- xxx. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
- xxxi. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.



- xxxii. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.
- xxxiii. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.
- xxxiv. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.
- xxxv. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- xxxvi. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato
- xxxvii. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
- xxxviii. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).
- xxxix. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
 - xl. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
 - xli. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
 - xlii. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
 - xliii. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.
 - xliv. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.
 - xliv. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
 - xlvi. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.



- xlvii. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.
- xlviii. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
- xlix. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
 - I. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
 - ii. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.
 - iii. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
 - liiii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
 - liv. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.
 - lv. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
 - lvi. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).
 - lvii. Informar al Interventor los accesos y procedimientos de pagos establecidos en el Contrato Fiduciario, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro en el Fideicomiso Inmobiliario.
 - lviii. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del Interventor.
 - lix. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. Derechos Del Fideicomitente - Constructor.

- i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de



Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.

- iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- iv. A la culminación de la Fase Constructiva, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos Y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario.
- v. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.3. Obligaciones De Alianza

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
- v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
- vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
- viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
- ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente - Constructor.
- x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.



- xiv. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
- xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
- xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.4. Derechos De Alianza

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

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



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

Durante el periodo Pre – Constructivo los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento (“acuerdo por desistimiento - Incumplimiento”). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

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

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

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia el Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

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

Las prórrogas que se realicen posteriores al Proyecto podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los



Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

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

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

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

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

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

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
- 10.1. Una suma equivalente un millón de pesos mcte, por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este Contrato.
 - 10.2. **Durante la Fase Pre-Constructiva.** Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a DOS (02) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA, pagadera por mes o fracción.
 - 10.3. **Durante la Fase Constructiva:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente a CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000,00) distribuidos y pagaderos en cuotas mensuales iguale durante el tiempo de la fase constructiva más IVA cada una. Pasados dos (02) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para la Fase Constructiva y hasta a liquidación del Fideicomiso, se cobrará una comisión mensual equivalente a UN (01) salario mínimo legal mensual vigente
 - 10.4. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento del mismo.
 - 10.5. Una suma de SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000,00) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).
 - 10.6. Una suma equivalente a UN (01) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al Contrato Fiduciario.



- 10.7. En el caso de que surjan en desarrollo del Contrato de Fiducia actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el Fideicomitente - Constructor y Alianza.
- 10.8. En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El uno punto siete por ciento (1.7%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. Diez por ciento (10%) de un salario mínimo legal mensual vigente por el uso de los datafonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.
- 10.9. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de Fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la Fiduciaria equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales vigentes (SMMLV), la cual deberá ser cancelada antes de la firma del contrato de cesión. Es entendido que la Fiduciaria continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

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

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

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

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

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.



13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

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

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

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

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

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

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o



incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el Fideicomitente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

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

19.1. Implice cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.

19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro.

19.3. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).

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

NOTA: Las modificaciones al presente Contrato de Fiducia que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del Acreedor Financiero, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por



parte del Fideicomitente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

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

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



- Constructor hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
- i. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
 - j. El Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
 - k. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.
 - l. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
 - m. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
 - n. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: contacto@gquarto.com, al teléfono: +60(1) 6102500, o a la dirección física Cra 16 No. 93ª – 36 Ofc. 404; Página Web: www.gquarto.com El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
 - o. El Fideicomitente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 “por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública” y la Ley 1778 de 2016 “por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción”.
 - p. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
 - q. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente -



Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

- r. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.
- s. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
- t. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

24. **Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post-Constructiva.

25. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Las solicitudes de giro deberán contar previo visto bueno del Interventor. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para éstos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:

- 25.1. Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
- 25.2. Suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
- 25.3. Ejecutará el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.

Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

- a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
- b. Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
- c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados.

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

NOTA: Alianza no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo



menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que Alianza deba realizar el pago respectivo.

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

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

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

Durante la Fase Pre-constructiva será Beneficiarios el Fideicomitente - Constructor, respecto de los activos aportados por el durante dicha fase.

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

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

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

- 27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
- 27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.
- 27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Giro los pagos que instruya el Fideicomitente - Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:
- a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
 - b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.



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

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

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



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

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

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

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los catorce (14) días del mes diciembre de dos mil veintidós (2.022).

La Fiduciaria

Juan Carlos Castilla Martínez
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A.

Fideicomitente – Constructor

Carlos Javier Taboada Rojas
Representante Legal
Grupo Quarto Constructor S.A.S



Registro evidencia digital

FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109

Creado por:	Yenifer Chavez (ychavez@alianza.com.co)
Fecha creación:	12/December/2022 15:12:34
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3102672491
Id Transacción:	e7879ccf-57ee-4401-b311-f550ca1541dc

Detalle de la evidencia digital

1. Yenifer Chavez (ychavez@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre FIDEICOMISO INMOBILIARIO Q109. 12/December/2022 15:12:34

2. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 12/December/2022 15:12:34

3. El documento se ha enviado por correo electrónico a CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) para su firma. 12/December/2022 15:12:35

4. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 12/December/2022 15:16:29

5. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 12/December/2022 15:16:33

6. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 12/December/2022 16:25:40

7. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 12/December/2022 16:25:56

8. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 12/December/2022 16:26:02 - Dirección IP: 172.225.153.32

9. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1893 (+573102149475). 12/December/2022 16:26:54

10. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1893 (+573102149475). 12/December/2022 16:26:56

11. Firmante CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS (jtaboada@gquarto.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1893 (+573102149475). 12/December/2022 16:26:56

Detalle de la evidencia digital

12. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 12/December/2022 18:44:47 - Dirección IP: 181.58.44.7

13. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 8162 (+573160514567). 12/December/2022 18:45:27



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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Q109
ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 20
DIRECCIÓN: CALLE 109A # 17 - 34/36/38
CONSTRUCTORA: GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR SAS
FECHA (dd-mm-aa): 5/03/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilote Preexcavado Fundido in situ concreto tremi tornillo de 3000 y acero figurado de refuerzo
Placa Aligerada con casetón y vigas en concreto de 3000 PSI
Reforzada con hierro figurado

2.2. PILOTES

 SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilote Preexcavado Fundido in situ concreto tremi tornillo de 3000 y acero figurado de refuerzo

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura aporticada

Placas aligeradas con caseton y fundidas con concreto y reforzadas con hierro figurado
Columnas en concreto reforzadas con hierro figurado

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

 SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo prensado en fachada

2.4.2. BLOQUE

 SI NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque tradicional en muros divisorios

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

 SI NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

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

Muros divisorios pañetados

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

En ladrillo a la vista y enchapadas en mármol royal veta o similar

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Porcelanato

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Placa aligerada impermeabilizada

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Prefabricadas en concreto

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque subterráneo en concreto

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR SI NO

10 pasajeros 6 paradas

3.2. VIDEO CAMARAS SI NO**3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS** SI NO

Puertas garajes

3.4. PARQUE INFANTIL SI NO**3.5. SALÓN COMUNAL** SI NO

Porcelanato

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

De dimensiones requeridas

3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO**3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA** SI NO

De suplencia total

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:

Entamborados en melanina

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO

Características y materiales a utilizar:

Entamborados en melanina

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta de seguridad en cold rolled

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

SPC

4.2.2. HALL'S

SPC

4.2.3. HABITACIONES

SPC

4.2.4. COCINAS

PORCELANATO

4.2.5. PATIOS

PORCELANATO

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Estuco y pintura

4.3.2. HABITACIONES

Estuco y pintura

4.3.3. COCINAS

Estuco y pintura

4.3.4. PATIOS

Estuco y pintura

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO

Electrico

4.4.2. ESTUFA SI NO

A gas natural

4.4.3. MUEBLE SI NO

Madecor

4.4.4. MESÓN SI NO

Quartzstone

4.4.5. CALENTADOR SI NO

Caldera comunal

4.4.6. LAVADERO SI NO

Fibra de vidrio

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO

Entamborado madecor

4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO

Porcelanato

4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO

Porcelanato

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO

Vidrio templado

4.5.5. ESPEJO SI NO

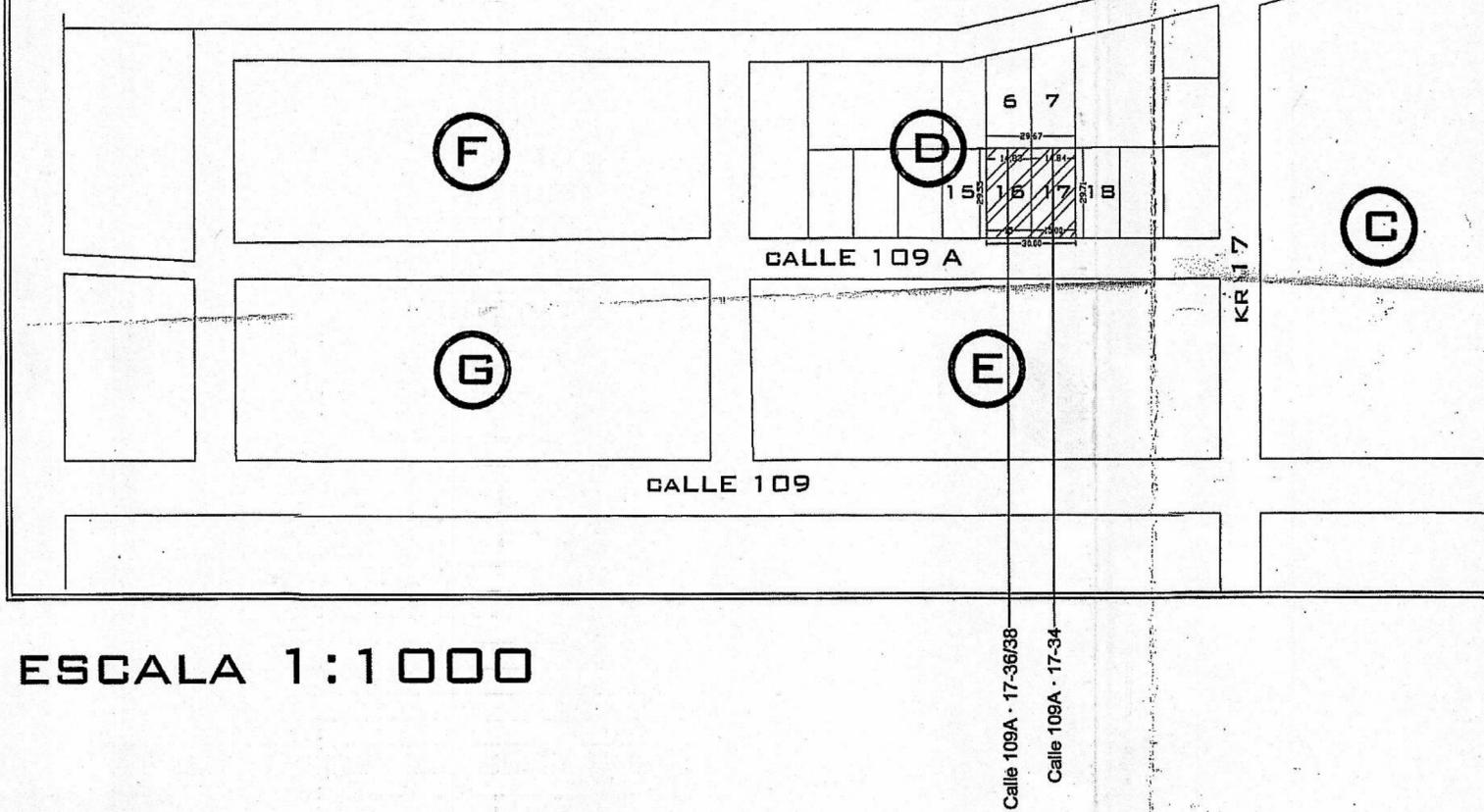
Cristal

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

PLANO DE PLANEACION DISTRITAL U.39/2
URBANIZACION SAN PATRICIO 1ER SECTOR



ESCALA 1:1000

CUADROS DE AREAS

CUADRO GENERAL DE AREAS		AREA TOTAL CONSTRUIDA PARA CALCULO
AREA TOTAL DEL LOTE		880,91 m ²
AREA SEMISOTANO		730,91 m ²
AREA SOTANO (TANQUE DE AGUA) SS 1/20		34,47 m ²
AREA CONSTRUIDA 1er PISO		546,27 m ²
AREA CONSTRUIDA 2do PISO		444,00 m ²
AREA CONSTRUIDA 3er PISO		444,00 m ²
AREA CONSTRUIDA 4to PISO		444,00 m ²
AREA CONSTRUIDA 5to PISO		444,00 m ²
AREA CONSTRUIDA CUBIERTA		48,00 m ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA		3.135,65 m ²
AREA LIBRE 1er PISO		334,64 m ²

INDICES	%	EXIGIDO	%	PROPUESTO
INDICE DE OCUPACION	0,7	616,64 M2	0,62	546,27 M2
INDICE DE CONSTRUCCION	2,8	2.466,55 M2	2,07	1.824,00 M2

*area total construida para indice de construccion menos semisotano y primer piso = 1.824 m²

20 VIVIENDAS	EXIGIDO	PROPUESTO
ESTACIONAMIENTOS	20	40
PRIVADOS 1X1	20	35
VISITANTES 1X4 <small>Incluye 1 de discapacitados</small>	5	5
BICICLETEROS 1XCADA2 PARQ. EXIGIDOS	25=13	26

EQUIPAMIENTO COMUNAL 10 M ² X CADA 80 M ² DE CONSTRUCCION NETA EN VIVIENDA			
	MINIMO EXIGIDO	PROPUESTO	
AREA NETA EN VIVIENDA		1.654,86 M ²	
AREA EXIGIDA	206,86	336,18 M ²	
SERVICIOS COMUNALES	31,00m ²	130,78m ²	63,22%
ZONA VERDE Y RECREACION	82,7m ²	205,40m ²	99,30%
TOTAL		336,18m ²	

EQUIPAMIENTO COMUNAL	
SERVICIOS COMUNALES EN AREA CONSTRUIDA	
JARDIN ACCESO EN AREA CONSTRUIDA	6,60m ²
RECEPCION	18,68m ²
SALON COMUNAL	105,5m ²
SUBTOTAL 130,78m ²	
ZONA VERDE Y RECREACION	
ANTEJARDIN	65,40m ²
TERRAZA COMUNAL	140,00m ²
SUBTOTAL 205,40m ²	
TOTAL 336,18m ²	

CUADRO URBANO
ARQ. ANA MARIA CADENA TORON
Observaciones Arquitectura
• LOS CURSOS DE BICICLETAS
• VEREDAS CORRESPONDE
• VENTILACION (25)
GACOS
Arquitecto /visor

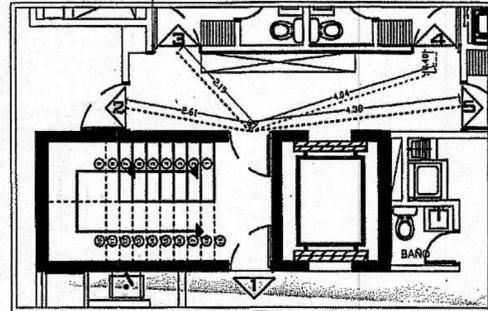
EXPEDIDA
19 ENE 2023



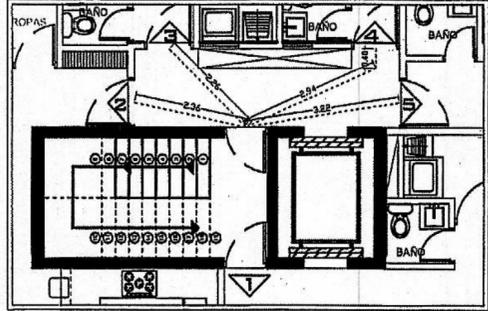
CURADORA URBANA
ARQ. ANA MARIA CADENA TORON
11001-3-23-0239
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.
FRANCISCO JAVIER VILLADIEGO
MAT. 7549 END
Profesional Curaduría

DISTANCIAS DE TRAVESIA DE PUERTAS
DE APTOS A PUERTAS DE AREA
PROTEGIDA

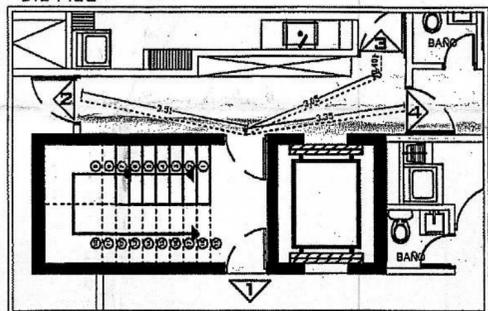
DETALLES DE REDORRIDOS
2DO Y 3ER PISO



DETALLES DE REDORRIDOS
4TO PISO



DETALLES DE REDORRIDOS
5TO PISO



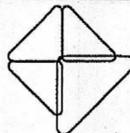
DISTANCIAS DE TRAVESIA DE
PUERTAS DE APTOS A PUERTA
DE AREA PROTEGIDA

APARTAMENTOS	DISTANCIA
201, 301, 401 y 501	0,0 ML
202	2,61 ML
302	3,59 ML
203 y 303	3,91 ML
204 y 304	2,19 ML
205 y 305	4,45 ML
206 y 306	4,38 ML
402	2,36 ML
403	2,26 ML
404	3,34 ML
405	3,22 ML
502	3,51 ML
503	3,45 ML
504	3,35 ML

RADICACION No.

111001-3-22-0997

9 DIC 2022

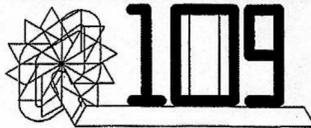


QUARTO
GRUPO CONSTRUCTORA

CONTIENE...
LOCALIZACION
CUADRO DE AREAS

OBSERVACIONES...

USO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR



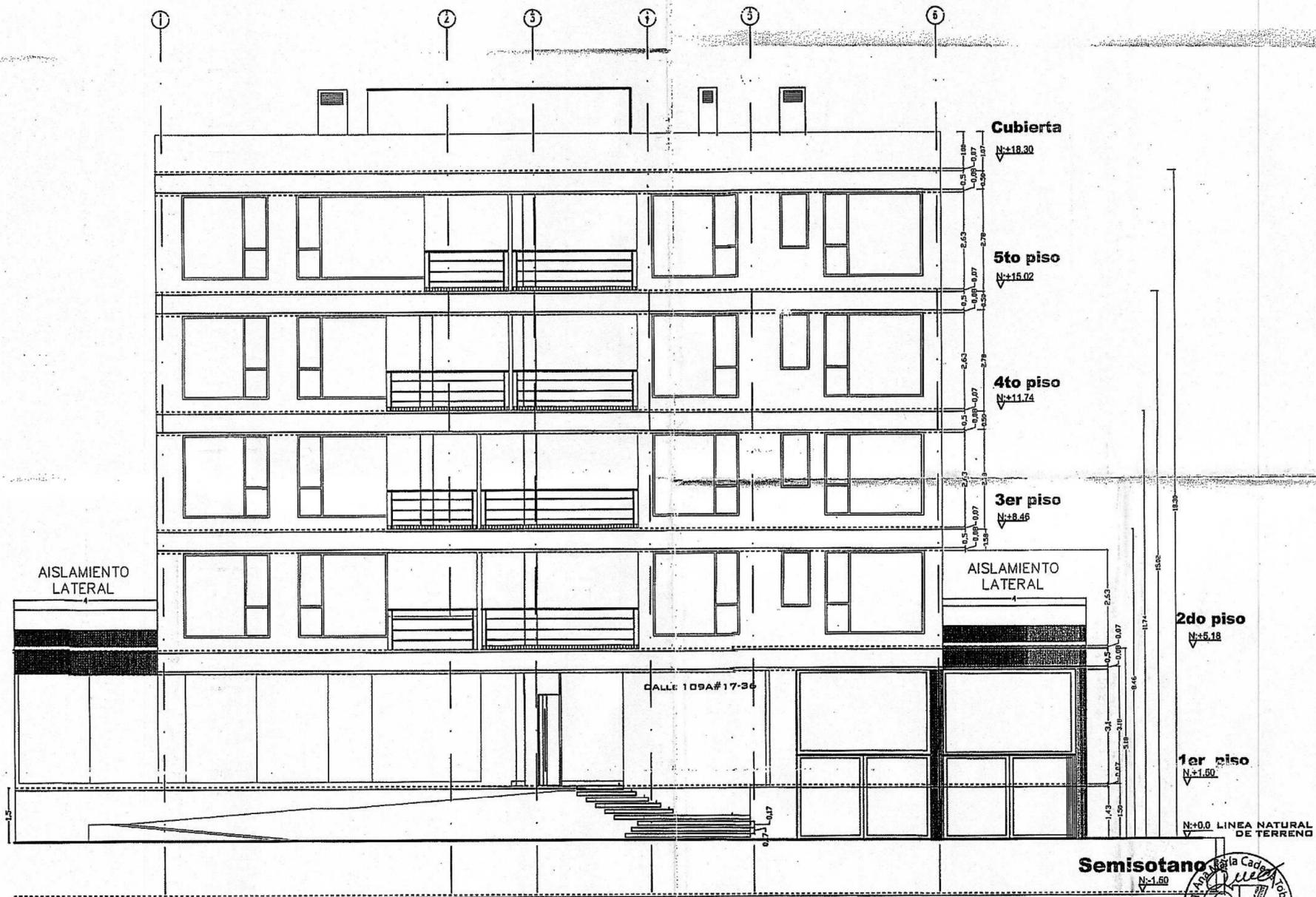
DIRECCION...
CALLE 109A # 17-34/36/38
FECHA...
DICIEMBRE-2022

PROYECTO...
Q/109
ESCALA...
1 100

Vg. EG. ARQUITECTO PROYECTISTA,
DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE

EMMA MEJIA DE NAVAS
MAT. 7549 END

PLANO
1/14

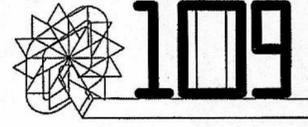


FACHADA PRINCIPAL

CURADURA URBANA 3
 ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
 1001-3-23-0239
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN
 PARTE DE LA LICENCIA NO. 1001-3-22-0997
 EXPEDIDA 19 DIC 2022
 19 ENE 2023



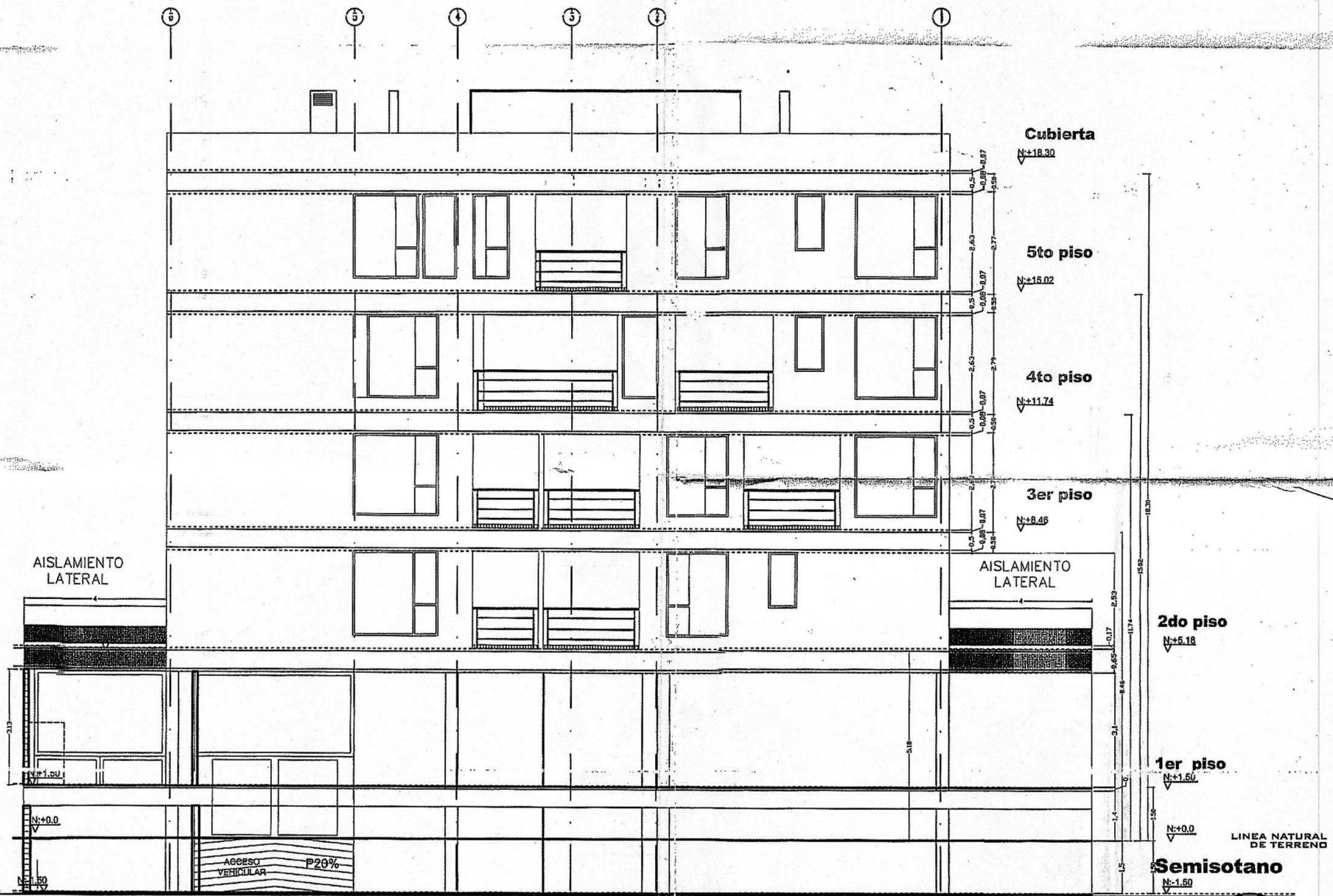
CONTIENE...
FACHADA PRINCIPAL
 OBSERVACIONES...
 USO:
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR



DIRECCION...
 CALLE 109A # 17 - 34/36/38
 PROYECTO...
Q 109
 FECHA...
 DICIEMBRE-2022
 ESCALA...
 1 100

VO. BO. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Emma Mejía de Navas
 EMMA MEJÍA DE NAVAS MAT. 7549 OND

PLANO
2/14



FACHADA POSTERIOR

3-22-0997
 19 DIC 2022
 CURADORA URBANA
 FRANCISCA MARIA CADENA TOBO
 11001-3-23-0239
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN
 PARTE DE LA LICENCIA NO. 19 ENE 2023
 FRANCISCO JAVIER SALLABRICO
 M.A. 13700-55670
 Profesional Curaduría

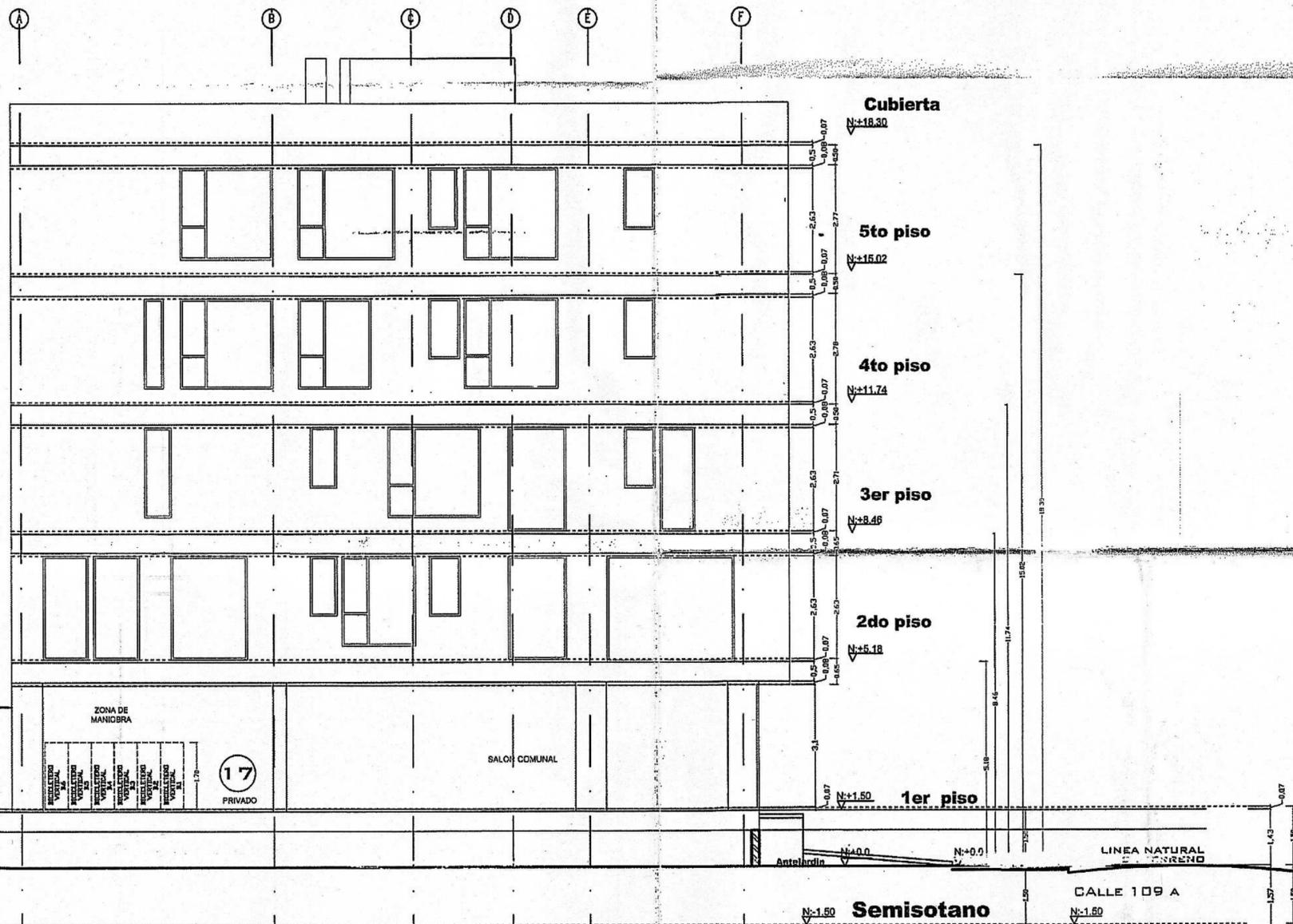
CONTIENE ...
FACHADA POSTERIOR
 OBSERVACIONES ...
USO:
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR

109

DIRECCION ...
 CALLE T ...
 109A # 17 - 34/36/38
 PROYECTO ...
Q 109
 FECHA ...
 DICIEMBRE 2022
 EDGALA ...
 1 100

VO. BO. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Emma Mejia de Navas
 EMMA MEJIA DE NAVAS MAT. 7549 CND

PLANO
3/14



FACHADA OCCIDENTAL

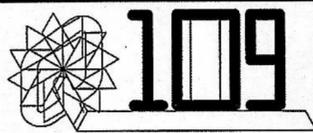
RADICACION N.
11001-3-22-0997
19-DIC-2022

EXPEDIDA
19-ENE 2023

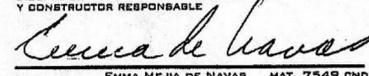

JURADORA CUBANA 3
 ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
 11001-3-23-0239
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN
 PARTE DE LA LICENCIA NO.
 FRANCISCO JAVIER ALBERDIEGO,
 MAT. 25708-55698
 Profesional Certificado



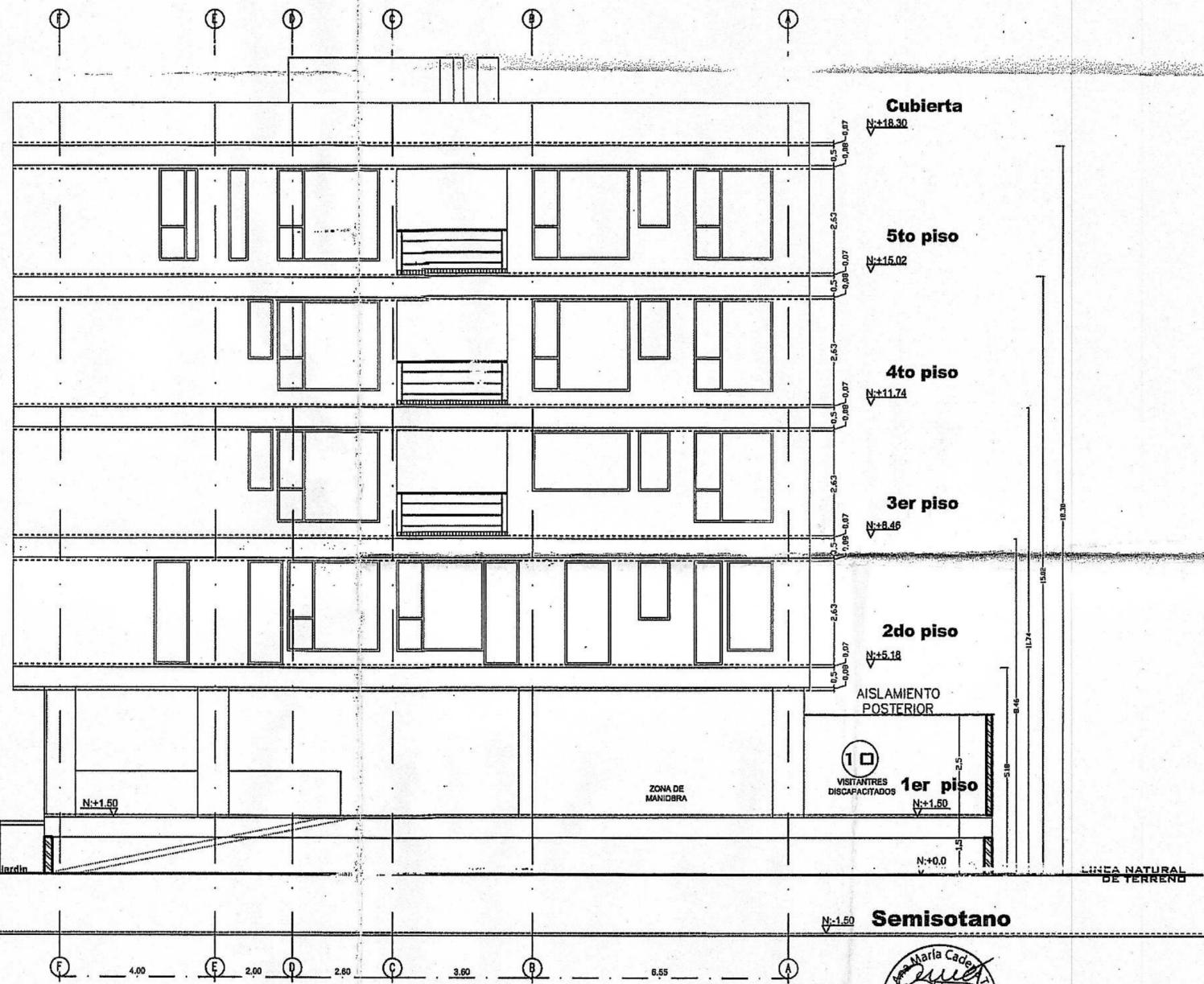
CONTIENE ...
FACHADA OCCIDENTAL
 OBSERVACIONES ...
USO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR



DIRECCION ...
CALLE 109A # 17 - 34/36/38
 FECHA ...
DICIEMBRE-2022
 PROYECTO ...
Q 109
 ESCALA ...
1 100

VO. BO. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE

EMMA MEJÍA DE NAVAS MAT. 7549 OND

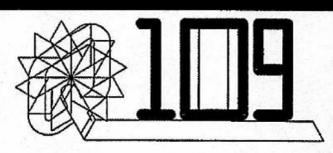
PLANO
4/14



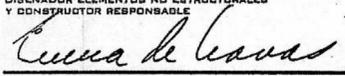
FACHADA ORIENTAL


RADICACION N.º: 11001-3-22-0997
 19 DIC 2022
EXPEDIDA
 19 ENE 2023
CURADORA URBANA
 ARQ. MARÍA CADENA TOBOÁN
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA N.º 25700-55698
 del Municipio de San Diego


CONTIENE ...
 FACHADA ORIENTAL
USO:
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR


109

DIRECCION ...
 CALLE 109A # 17 - 34/36/38
PROYECTO ...
 Q 109
FECHA ...
 DICIEMBRE-2022
ESCALA ...
 1 100

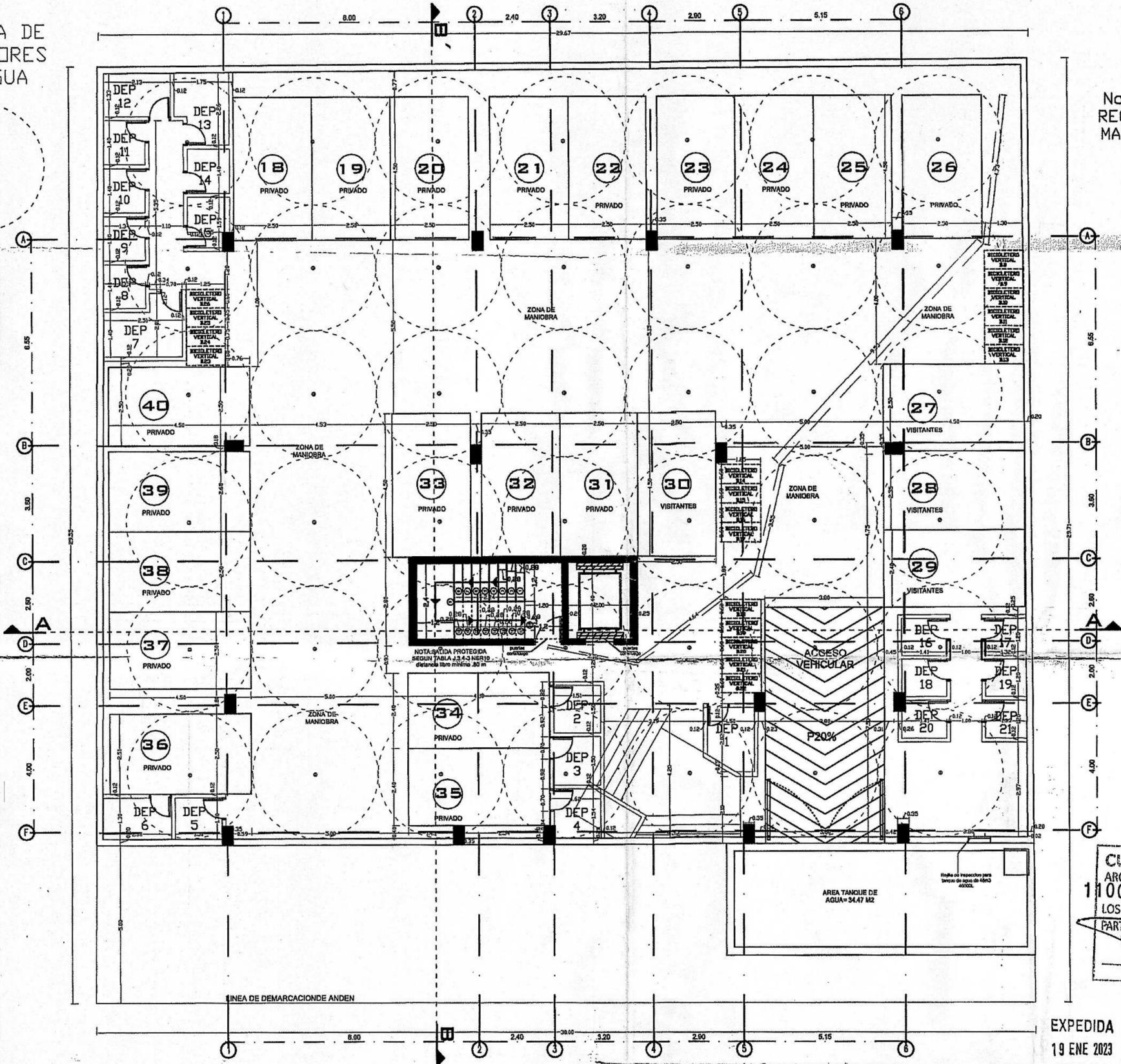
PLANO
5/14
 VO. ED. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE

 ENMA MEJIA DE NAVAS MAT. 7549 DND

SISTEMA DE ASPERSORES DE AGUA

Nota: DISTANCIA DE RECORRIDO DE PUNTO MAS LEJANO 25,41ML

MURO ESTRUCTURAL

Nota: Los depositos seran asignados una vez se configure la Propiedad Horizontal.



PLANTA SEMISOTANO

CARGAS DE OCUPACION NIVEL=SEMISOTANO

ESPACIO	GRUPO USO	AREA	FACTOR DE OCUPACION	Nº PERSONAS
ESTACIONAMIENTO	A-1	235,60 M2	28	8,4
DEPOSITOS	A-1	56,80 M2	28	2,0
BICICLETEROS	A-1	14,25 M2	28	0,5

TOTAL PERSONAS: 10,9

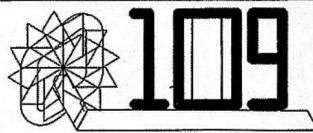
EXPEDIDA
19 ENE 2023

M 11001 - 3-22-0997

9 DIC 2022



CONTIENE ...
PLANTA SEMISOTANO
OBSERVACIONES ...
USO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR



DIRECCION ...
CALLE 109A # 17 - 34/36/38
FECHA ...
DICIEMBRE-2022

PROYECTO ...
Q 109
ESCALA ...
1 100

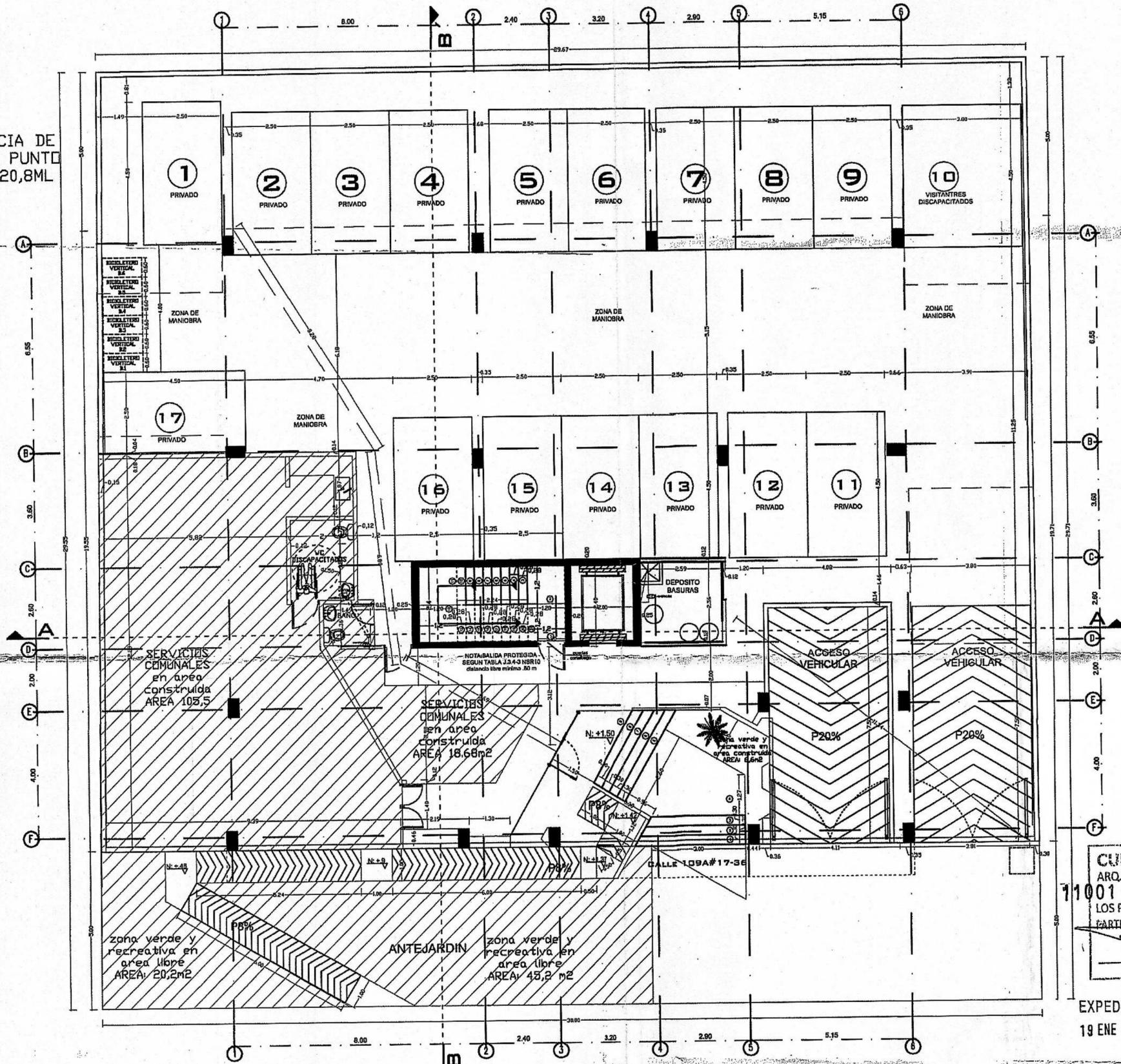
VO. SO. ARQUITECTO PROYECTISTA,
DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Emma Mejía de Navas
EMMA MEJIA DE NAVAS MAT. 7549-016

PLANO
6/14

013

21

Nota: DISTANCIA DE RECORRIDO DE PUNTO MAS LEJANO 20,8ML



PRIMER PISO

CARGAS DE OCUPACION NIVEL=PRIMER PISO

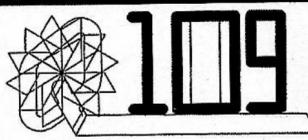
ESPACIO	GRUPO USO	AREA	FACTOR DE OCUPACION	Nº PERSONAS
ESTACIONAMIENTO	A-1	197,10 M2	28	7,0
S COMUNAL 1	L-3	105,50 M2	1,4	75,35
S COMUNAL 2	L-3	18,68 M2	1,4	13,34
CUARTO BASURAS	A-1	7,60 M2	28	0,27
BICICLETEROS	A-1	4,50 M2	28	0,16
TOTAL PERSONAS				96,12


CURADORA URBANA
 ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBOÁN
 11001-3-23-0239
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA NO. FRANCISCO JAVIER VILLADIEGO
 Profesional Curaduría

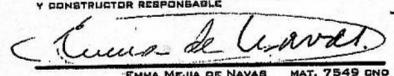
EXPEDIDA
19 ENE 2023

M11001-3-22-00991
 19 DIC 2022
 REGISTRO NACIONAL

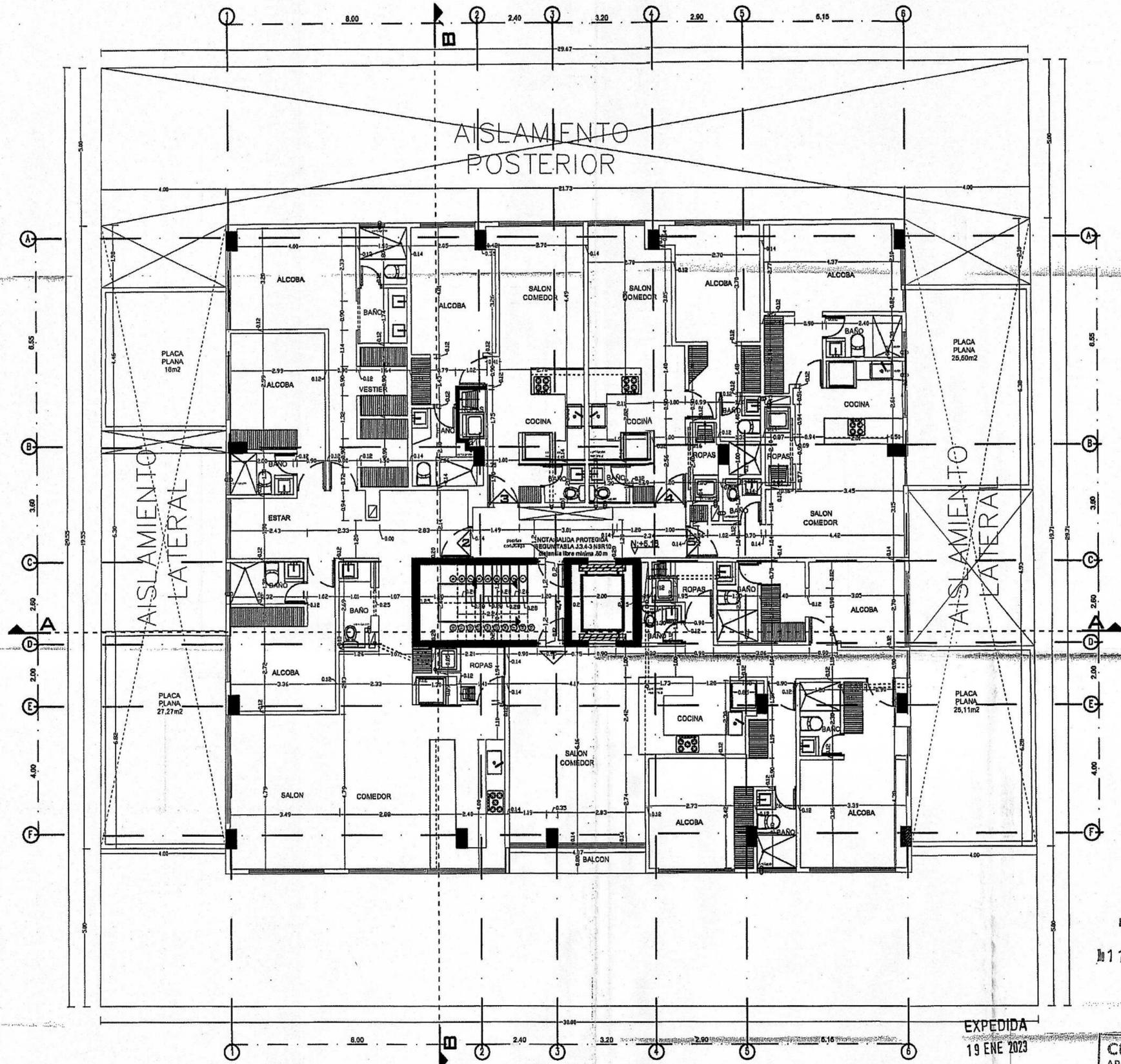

 DENTRINE ...
PLANTA SEMISOTANO
 OBSERVACIONES ...
USO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR



DIRECCION ...
CALLE 109A # 17-34/36/38
 PROYECTO ...
Q 109
 FECHA ...
DICIEMBRE-2022
 ESCALA ...
1 100

VC. SQ. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE

 EMMA MEJÍA DE NAVAS MAT. 7549 DNO

PLANO
7/14



SEGUNDO PISO

CARGAS DE OCUPACION
NIVEL=SEGUNDO PISO

ESPACIO	GRUPO USO	AREA	FACTOR DE OCUPACION	Nº PERSONAS
APARTAMENTO 1	R2	115,00 M2	18	6,38
APARTAMENTO 2	R2	145,00 M2	18	8,05
APARTAMENTO 3	R2	49,00 M2	18	2,72
APARTAMENTO 4	R2	49,00 M2	18	2,72
APARTAMENTO 5	R2	56,00 M2	18	3,11
TOTAL PERSONAS				22,98

EXPEDIDA
19 ENE 2023

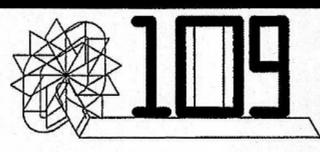
RADICACION No.
111001- 3-22-0997



CURADORA URBANA 3
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
11001-3-23-0239
LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA No. 11001-3-23-0239
RANCANCO JAVIER VILLADIEGO
1987-27700935698
Profesional Curador/a



CONTIENE ...
PLANTA SEGUNDO PISO
OBSERVACIONES ...
USO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

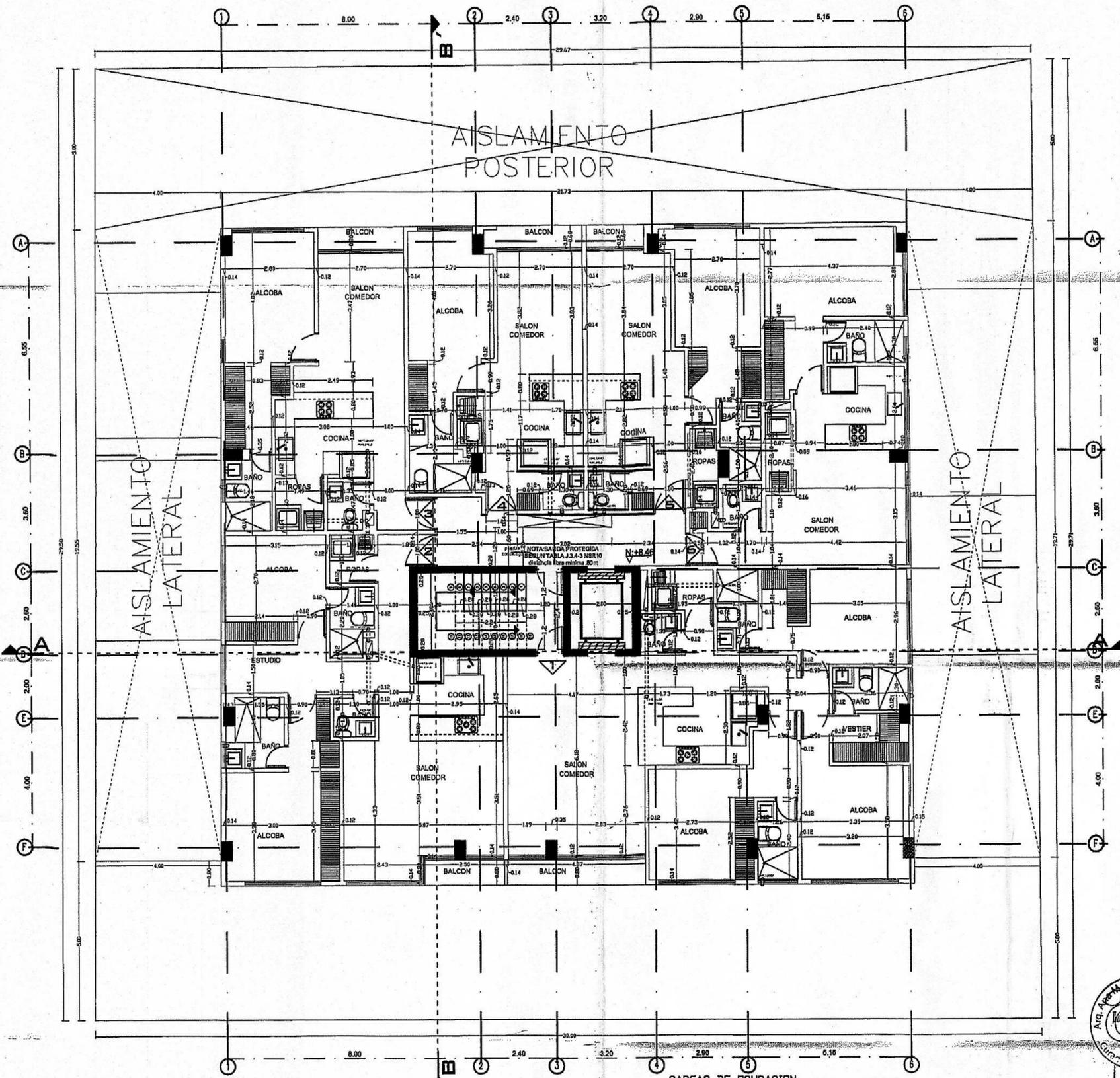


DIRECCION ...
CALLE 109A # 17 - 34/36/38
FECHA ...
DICIEMBRE-2022

PROYECTO ...
Q 109
ESCALA ...
1 100

Vd. Bg. ARQUITECTO PROYECTISTA,
DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Arq. Ana María Cadena Tobón
ENNA MEGIA DE NAVAS MAT. 7549 OND

PLANO
8/14



TERCER PISO

CARGAS DE OCUPACION
NIVEL=TERCER PISO

ESPACIO	GRUPO USO	AREA	FACTOR DE OCUPACION	Nº PERSONAS
APARTAMENTO 1	R2	115,00 M2	18	6,38
APARTAMENTO 2	R2	88,00 M2	18	4,88
APARTAMENTO 3	R2	56,00 M2	18	3,11
APARTAMENTO 4	R2	49,00 M2	18	2,72
APARTAMENTO 5	R2	49,00 M2	18	2,72
APARTAMENTO 6	R2	56,00 M2	18	3,11
TOTAL PERSONAS				22,92

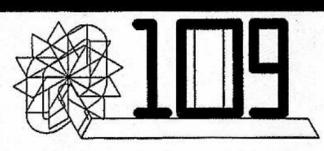
EXPEDIDA
19 ENE 2023

3-22-0997
1-9 DIC 2022

ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
CURADORA URBANA 3
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
11001-3-23-0239
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.
FRANCISCO JAVIER PLADIEGO
MAT. 23700-55698



CONTIENE ...
PLANTA TERCER PISO
OBSERVACIONES ...
USO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

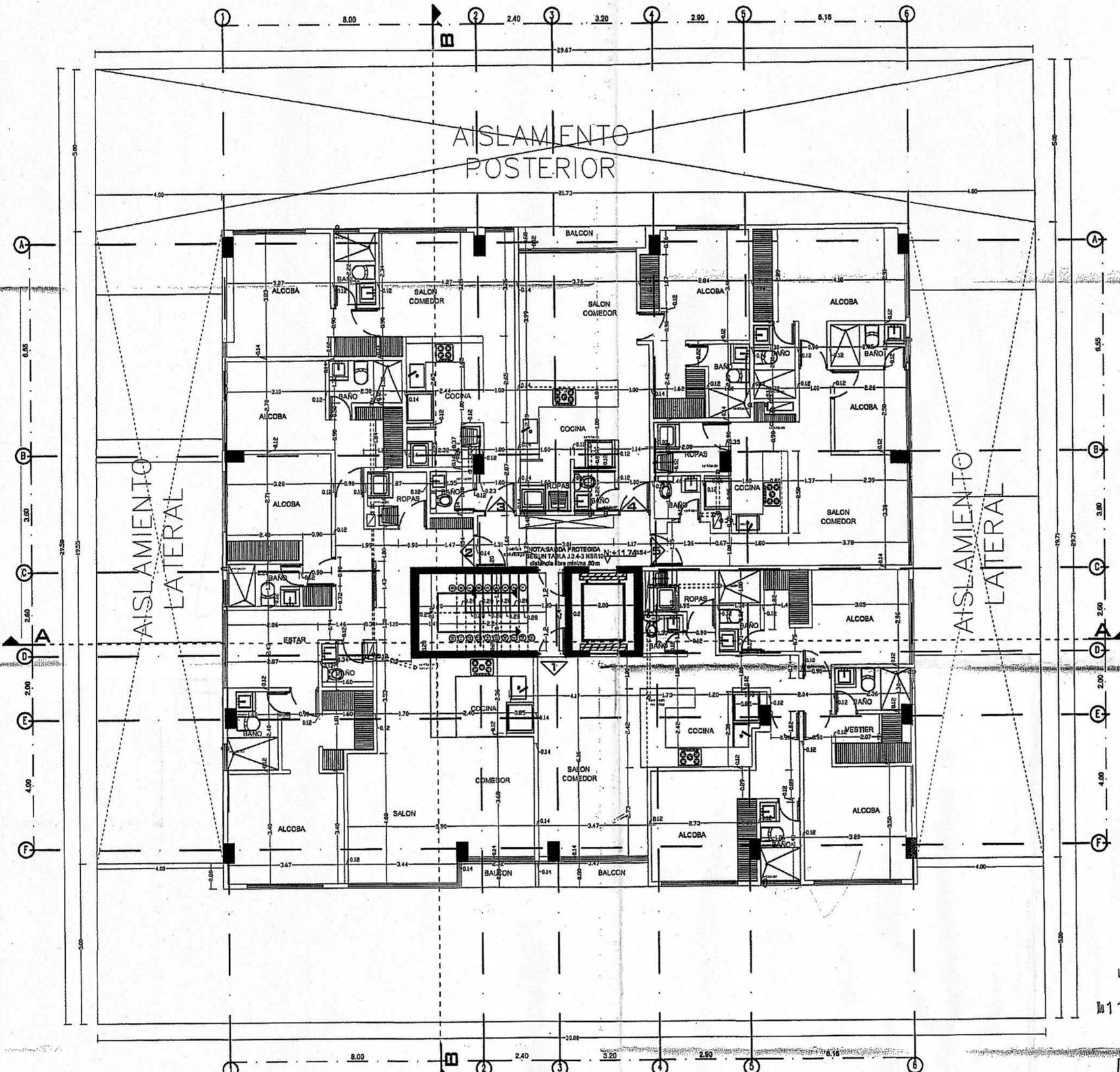


DIRECCION ...
CALLE 109A # 17 - 34/36/38
FECHA ...
DICIEMBRE-2022

PROYECTO ...
Q 109
ESCALA ...
1 100

Vd. B.O. ARQUITECTO PROYECTISTA,
DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Emma Mejía de Navas
EMMA MEJÍA DE NAVAS - MAT. 7549 CND

PLANO
9/14



CUARTO PISO

EXPEDIDA
19 ENE 2023

RADICACION
111001-3-22-09
19 DIC 2022

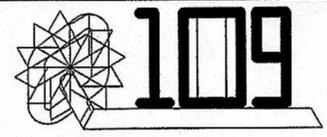
**CARGAS DE OCUPACION
NIVEL=CUARTO PISO**

ESPACIO	GRUPO USO	AREA	FACTOR DE OCUPACION	Nº PERSONAS
APARTAMENTO 1	R2	109,00	18	6,05
APARTAMENTO 2	R2	130,00 M2	18	7,22
APARTAMENTO 3	R2	54,00 M2	18	3,00
APARTAMENTO 4	R2	58,00 M2	18	3,22
APARTAMENTO 5	R2	68,00 M2	18	3,77
TOTAL PERSONAS				23,26

CURADORA URBANA
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA N.º
FRANCISCO JAMES CALDIERGO
RUT: 55700-55698
Profesión: Curador/a



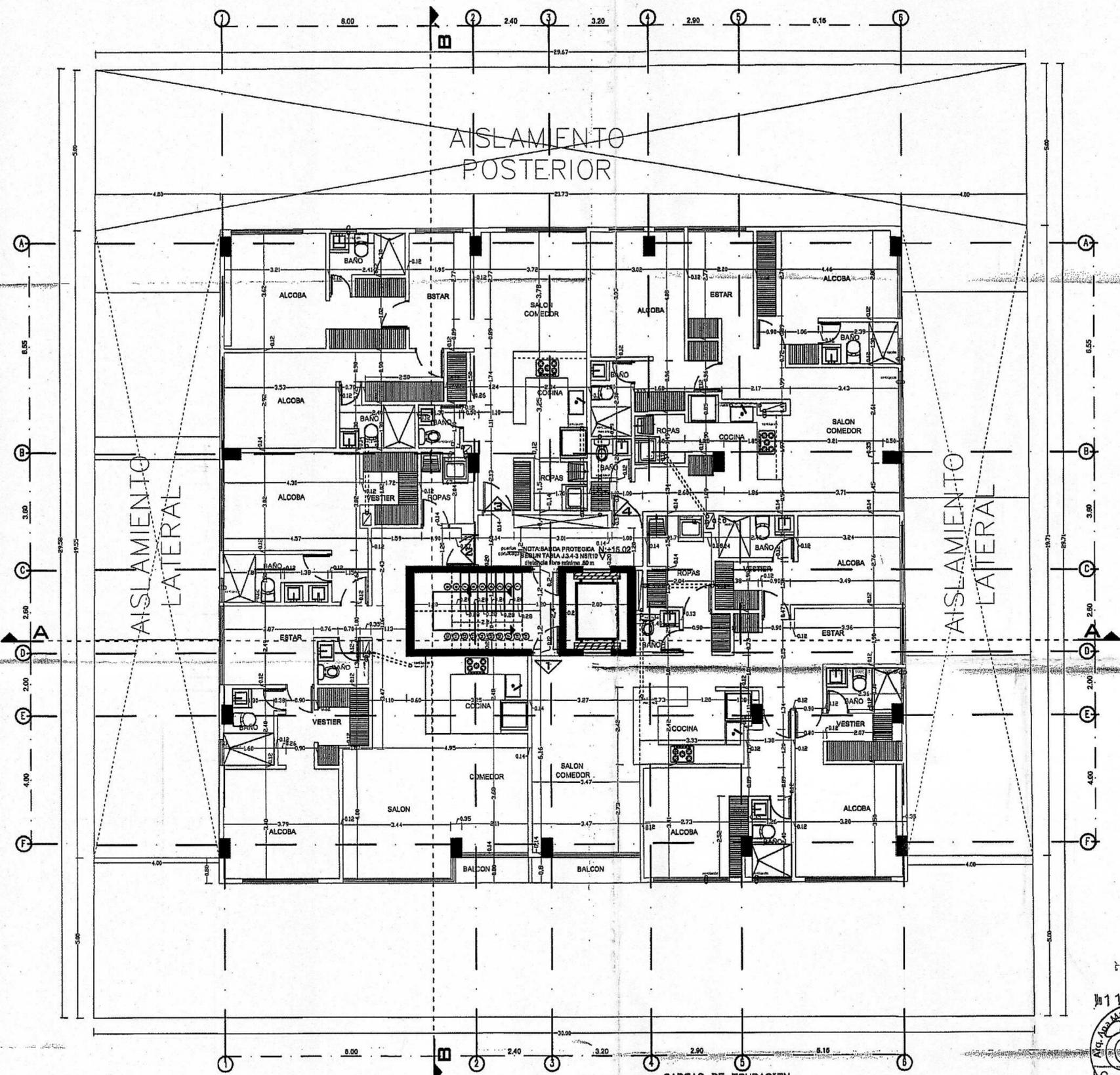
CONTIENE ...
PLANTA CUARTO PISO
OBSERVACIONES ...
USO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR



DIRECCION ...
CALLE 109A # 17 - 34/36/38
FECHA ...
DICIEMBRE-2022

PROYECTO ...
Q 109
ESCALA ...
1 100

VG. S.D. ARQUITECTO PROYECTISTA,
DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Y CONSTRUCTIVO RESPONSABLE
Emma Mejía de Navas
EMMA MEJÍA DE NAVAS NAT. 7549 DND
PLANO
10/14



QUINTO PISO

CARGAS DE OCUPACION
NIVEL= QUINTO PISO

ESPACIO	GRUPO USO	AREA	FACTOR DE OCUPACION	Nº PERSONAS
APARTAMENTO 1	R2	125,00 M2	18	6,94
APARTAMENTO 2	R2	117,00 M2	18	6,50
APARTAMENTO 3	R2	88,00 M2	18	4,88
APARTAMENTO 4	R2	90,00 M2	18	5,00
TOTAL PERSONAS				23,32

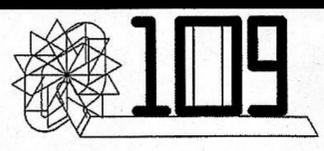
EXPEDIDA
19 ENE 2023

REGISTRACION
11001- 3-22-0997
19 DIC 2022


ARQUITECTA URBANA 3
 ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
 1001-3-22-0239
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN
 PARTE DE LA LICENCIA No. ...
 FRANCISCO JAVIER VILLADIEGO
 MAT. 25700-551mm
 Profesional Conductor



CONTIENE ...
PLANTA QUINTO PISO
 OBSERVACIONES ...
 USO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

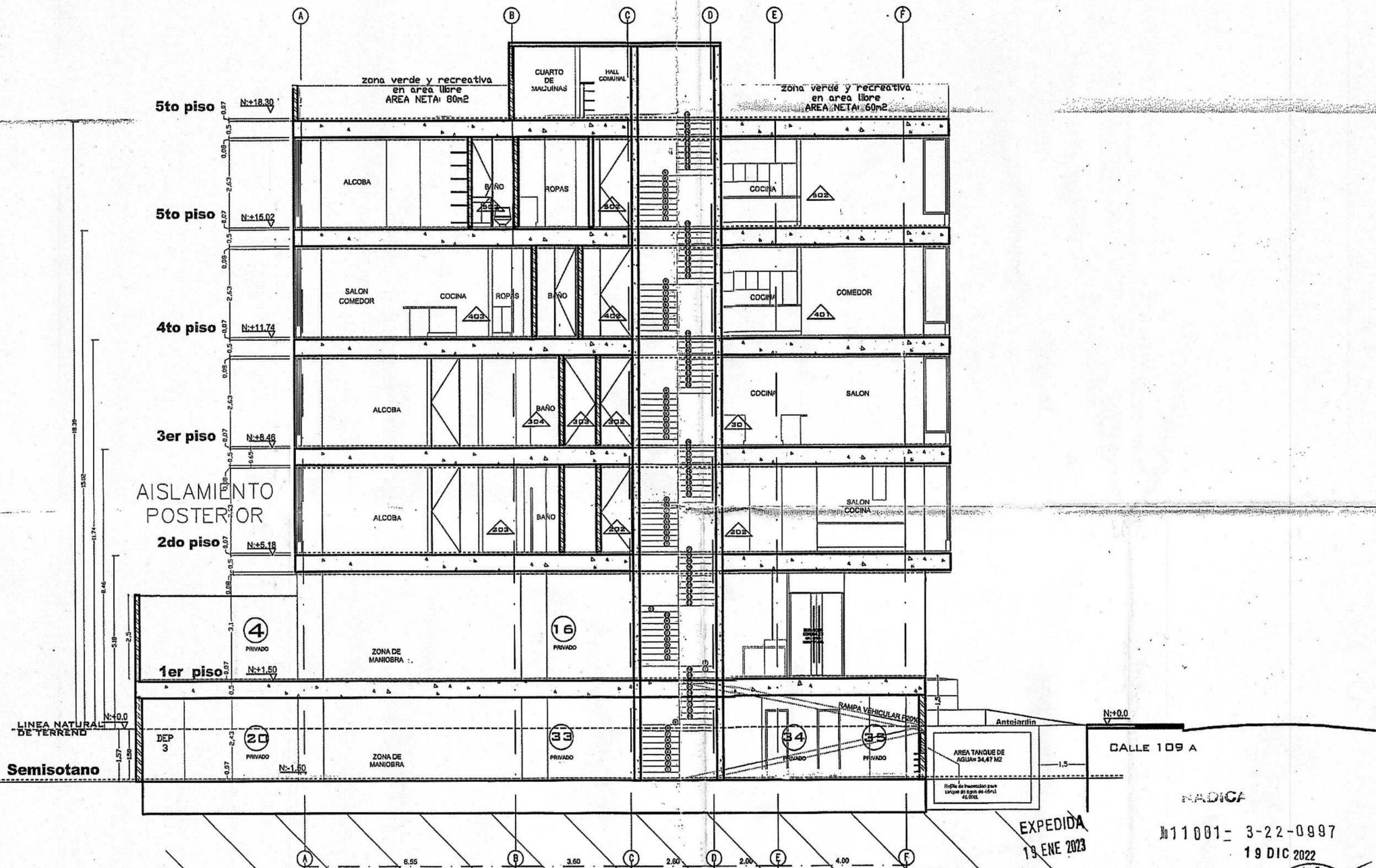


DIRECCION ...
CALLE 109A # 17 - 34/36/38
 FECHA ...
DICIEMBRE 2022

PROYECTO ...
Q 109
 ESCALA ...
1 100

V.G. BO. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Enma de Navas
ENMA MEJIA DE NAVAS MAT. 7549 CND

PLANO
11/14



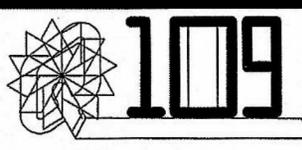
CORTE BB'

EXPEDIDA 19 ENE 2023
 #11001-3-22-0997
 19 DIC 2022

CURADORA URBANA 3
 ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
 11001-3-23-0239
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA NO.
 FRANCISCO JAVIER ALVARADO L
 MAY 05 2022 5:50 PM
 Profesional Curaduría



CONTIENE...
 CORTE BB'
 OBSERVACIONES...
 USO:
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR

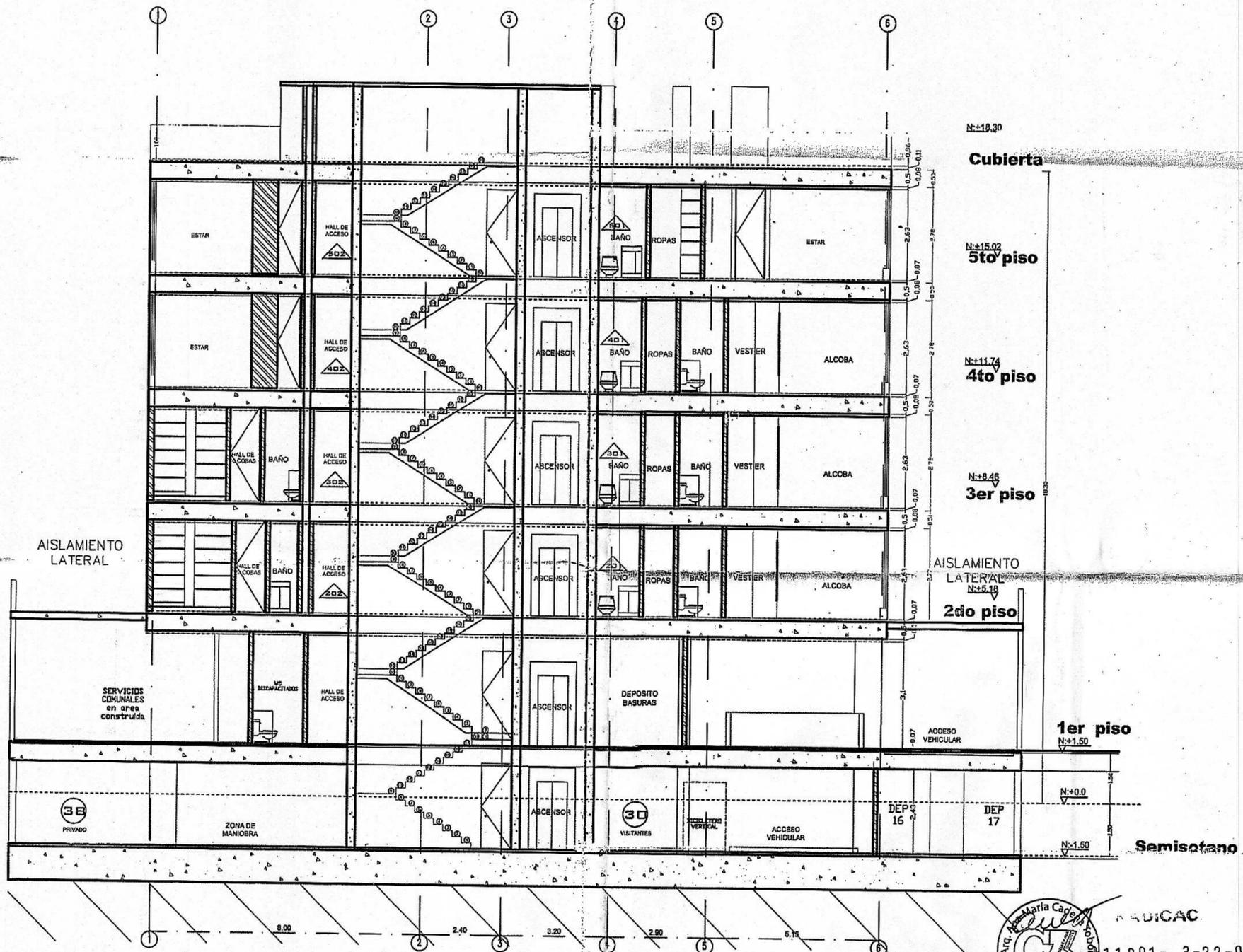


DIRECCION...
 CALLE 109A # 17 - 34/36/38
 FECHA...
 DICIEMBRE-2022

PROYECTO...
 Q 109
 ESCALA...
 1 100

VD. BG. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
 ENMA MEJIA DE NAVAS... MAT. 7549 OND

PLANO
 13/14

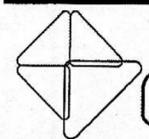


CORTE AA



11001-3-23-0239
 ANA MARIA CADENA TORÓN
 PRESENTES PLANOS HACEN
 VALER LA LICENCIA No.
 FRANCISCO JAMES GIL DE LEO
 Profesional Curaduría

11001-3-22-0997
 19 DIC 2022
 EXPEDIDA
 19 ENE 2023



QUARTO
 GRUPO CONSTRUCTIVO

CONTIENE ...
CORTE AA
 OBSERVACIONES ...
 USO:
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR

109

DIRECCIÓN ...
 CALLE 109A # 17 - 34/36/38
 FECHA ...
 DICIEMBRE-2022

PROYECTO ...
 Q 109
 ESCALA ...
 1 100

Vd. BQ. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Emma Mejía de Navas
 EMMA MEJÍA DE NAVAS MAT. 7549 QND

PLANO
14/14