

San José de Cúcuta, 24 de enero de 2024



2024102000054194

Señores

Departamento de Planeación

ALCALDIA DE CÚCUTA

Cordial Saludo

Fecha Rad: 2024-01-24 09:22 - Usu Rad:  
VENTANILLA.CUCUTA14  
Destino: SECRETARÍA GENERAL  
Rem/Des: VERTICES URBANOS S.A.S  
Asunto: RESPUESTA A SOLICITUD RA  
No.Folios: 28 - Desc.Anexos:  
Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta

Ref. Respuesta a SOLICITUD RADICADA No 2024102000028114-2024-01-16

Por medio del presente adjunto documentos faltantes para la solicitud para la expedición del permiso promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles para el proyecto Pradera del Este.

**Punto 4.** Licencia de construcción: Se anexa los siguientes documentos que conforman la licencia de construcción

- Constancia de Ejecutoria
- Resolución No 24-0003 del 03 de enero de 2024
- Notificación Acto Administrativo

**Punto 5.** Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse 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.


**Para este punto No Aplica porque el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa No se encuentra gravado con hipoteca.**

Además, se anexa

- Contrato de Fiducia mercantil con Alianza fiduciaria

Total, Folios 28

Muchas gracias y quedo atento a información adicional que necesiten

  
VÉRTICES URBANOS SAS

NIT: 900752113-5

Representante legal

Andrés Fernando Ramírez Navarro

Correo electrónico: [gerenciaverticesurbanos@gmail.com](mailto:gerenciaverticesurbanos@gmail.com)  
VÉRTICES URBANOS  
CONSTRUCCIONES DISEÑO INTERVENTORIAS  
NIT 900 752 113-5

VÉRTICES URBANOS S.A.S.

Av. 2E N°11-15 Of. 203, Edif. Lizarazo, Barrio Caobos, Cúcuta  
Norte de Santander, Colombia | Telf. 5943167 – 313 802 5477[www.verticesurb.com](http://www.verticesurb.com)



# Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

CONSTANCIA DE EJECUTORIA.

CE-CU2C- 24-00808

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA**,  
hace constar que:

La resolución No. **24-0003** del **3 de enero de 2024**, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA-CERRAMIENTO**, según radicación N° **54001-2-23-0264**, sobre el predio ubicado en la **CL 1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) - C1 4 51 BR PAMPLONITA - D 4 0 52 BR PAMPLONITA (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **BARRIO PAMPLONITA** del Municipio de San José de Cúcuta, identificado con el número predial **01-11-00-00-0049-0061-0-00-00-0000 - 01-11-00-00-0049-0004-0-00-00-0000**, matrícula inmobiliaria **260-357217** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José de Cúcuta, fue notificada personalmente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PRADERA DEL ESTE** identificado con NIT No. **830.053.812-2** mediante su fideicomitente constituyente y desarrollador **VERTICES URBANOS S.A.S** identificada con NIT N° **900752113-5** a través de su Representante Legal **MARCO CESAR LEIVA TAKEMICHE** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **1.032.445.263 de Bogotá D.C.**

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **23 de enero de 2024**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

## VIGENCIA DE LA LICENCIA

DEL: **23 de enero de 2024**

HASTA: **22 de enero de 2027**

**Ing. CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta


FIRMA

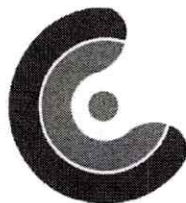
ELABORÓ: Diego Alberto Hernández Caicedo - Asesor Jurídico.

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

	Curaduría Urbana N°2	VENTANILLA ÚNICA
CORRESPONDENCIA EMITIDA No. <u>CU2C-24-00808</u>		<input type="checkbox"/> JURÍDICA
FECHA: <u>2301-24</u> HORA: <u>4:53 pm</u>		<input checked="" type="checkbox"/> DOCUMENTOS
FOLIOS: <u>1</u> SOBRES: <u>0</u>		<input type="checkbox"/> RADICACIÓN
ENVIADO POR: <u>duc farime @</u>		<input type="checkbox"/> ADMINISTRATIVO



# Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

## RESOLUCIÓN N° 24-0003 del 3 de enero de 2024

Por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA-CERRAMIENTO**

54001-2-23-0264

**EL CURADOR URBANO 2 DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA,  
INGENIERO CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS,**

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por: La Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, los Decretos No 926 del 2010, 092 del 2011, 340 del 2012 y Decreto 945 de 2017 (NSR-10), el Acuerdo Municipal 022 del 19 de Diciembre de 2019 P.O.T. de San José de Cúcuta, y demás decretos y leyes que le sean aplicables, y:

<b>Número secuencial de la licencia y fecha de expedición.</b>	RESOLUCIÓN N.º24-0003 del 03 de enero de 2024
<b>Tipo de la licencia.</b>	Licencia de <b>CONSTRUCCIÓN</b> en la modalidad de <b>OBRA NUEVA - CERRAMIENTO</b>
<b>Vigencia.</b>	La licencia de <b>CONSTRUCCIÓN</b> en la modalidad de <b>OBRA NUEVA - CERRAMIENTO</b> tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada.
<b>Nombre e identificación del titular de la licencia.</b>	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PRADERA DEL ESTE identificado con NIT No. 830.053.812-2 mediante su fideicomitente constituyente y desarrollador VERTICES URBANOS S.A.S identificada con NIT N°. 900752113-5 a traves de su Representante Legal MARCO CESAR LEIVA TAKEMICHE identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.032.445.263 de Bogotá D.C.
<b>Folio de Matrícula Inmobiliaria.</b>	260-357217
<b>Dirección del Predio.</b>	<b>CL 1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)</b> <b>- C1 4 51 BR PAMPLONITA - D 4 0 52 BR PAMPLONITA</b> <b>(Según Impuesto Predial Unificado)</b>

### CONSIDERANDO:

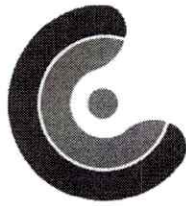
1. Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PRADERA DEL ESTE** identificado con NIT No. **830.053.812-2** mediante su fideicomitente constituyente y desarrollador **VERTICES URBANOS S.A.S** identificada con NIT N°. **900752113-5** a traves de su Representante Legal **MARCO CESAR LEIVA TAKEMICHE** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **1.032.445.263 de Bogotá D.C.** en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CL 1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) - C1 4 51 BR PAMPLONITA - D 4 0 52 BR PAMPLONITA (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **BARRIO PAMPLONITA** de la nomenclatura de San José de Cúcuta, identificado con el número predial **01-11-00-00-0049-0061-0-00-00-0000 - 01-11-00-00-0049-0004-0-00-00-0000** y folio de



## RESOLUCIÓN N° 24-0003 del 3 de enero de 2024

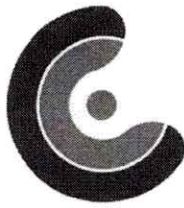
matrícula inmobiliaria **260-357217** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José de Cúcuta, con un área de **2295,52 m<sup>2</sup>**, según escritura pública No. 554 otorgada por la Notaría SEXTA de CUCUTA ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA-CERRAMIENTO**, para uso **Vivienda**.

2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 15 del Decreto 1783 de 2021, y las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que éste acto administrativo se expide con base en la información presentada por los solicitantes y conforme a su explícita manifestación de voluntad; en consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (linderos, áreas, localización, etc.) será exclusiva responsabilidad de los solicitantes.
4. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
5. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, intervención de terceros, modificado por el Artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma.
6. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
7. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
8. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.



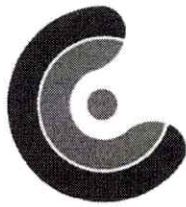
## RESOLUCIÓN N° 24-0003 del 3 de enero de 2024

9. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción.
10. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento
11. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con los requisitos establecidos por el P.O.T. de San José de Cúcuta y los que exige el Decreto 1077 del 26 de Mayo de 2015.
12. Que el proyecto de construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
13. Que se deben conservar las distancias de seguridad y zonas de servidumbre de redes de servicios públicos que se encuentren en el predio y en especial a las determinadas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.
14. Que las construcciones autorizadas mediante la presente Licencia de Construcción deberán dar estricto cumplimiento a lo establecido en la NSR-10. Así mismo, la responsabilidad del cumplimiento del Título J-Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones- y el Título K- Otros requisitos complementarios-, recae sobre los profesionales encargados del proyecto.
15. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
  - El área del predio de 2.295,52 m<sup>2</sup>, es tomada de la escritura pública 554 de marzo del 2023 notaria sexta (6) de Cúcuta.
  - Los planos arquitectónicos, los planos estructurales, las memorias de cálculo y el estudio de suelos y hacen parte integral de la presente licencia.
  - El proyecto da cumplimiento a un índice de ocupación de 0,689 y un índice de construcción de 2,99.
  - El proyecto dispone de 88 cupos de parqueo para ochenta unidades de vivienda art. 196 acuerdo 022 del 2019 P.O.T.



## RESOLUCIÓN N° 24-0003 del 3 de enero de 2024

- El proyecto da cumplimiento a los aislamientos establecidos en el Art. 187 del Acuerdo 022 de 2019, POT de Cúcuta así: Aislamiento posterior 3 metros.
- Según la norma NSR-10 en sus artículos J.1.1.2, de la clasificación del proyecto y el artículo K3.2.2 Planos y especificaciones, se anexa la siguiente información consignada en planos arquitectónicos: Grupo de Ocupación: R (residencial); Subgrupo de ocupación: R2 (multifamiliar); Carga de ocupación: 130 personas; Acceso a salida: 161.88 metros; Categoría de riesgo: I; Número de salidas: 2, sistema de rociadores.
- El proyecto debe tener en cuenta los requisitos del Título J "Protección contra incendios en edificaciones" y Título K "Requisitos complementarios tendientes a la seguridad y preservación de la vida", que hacen parte de la norma Sismo Resistente NSR-10.
- Para una carga de ocupación de mayor de 100 personas por piso se proyecta 2 escaleras, que van directamente a vía pública y una de ellas es protegida.
- El constructor solicitará a las empresas de servicios públicos la interventoría para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de tales entidades.
- El constructor debe dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en la Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 y sus resoluciones aclaratorias, por la cual el Ministerio de Minas y Energía, expidió el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE.
- El constructor debe diseñar y construir la infraestructura necesaria para implementar el Reglamento Interno de Redes de Telecomunicaciones - RITEL, expedido por la Comisión de Regulación de Telecomunicaciones (CRC).
- La edificación da cumplimiento al artículo J.2.3.1 de acceso a la edificación de requisitos generales de protección contra incendios, dejando en fachada principal los vanos ajustados a las medidas reglamentarias, para acceso del cuerpo de bomberos, superando el 8% exigido por norma.
- Conforme al literal J.2.5.2.8 las fachadas deben ser construidas con materiales incombustibles como ladrillo, concreto, bloques de concreto, yeso, fibrocemento, vidrio y metales.
- Las escaleras se aprueban dando cumplimiento al artículo K.3.8.3 sobre escaleras interiores que sirven como medio de evacuación.
- Se deben tener en cuenta las disposiciones consideradas en K.3.2.4 sobre señalización e iluminación y K.3.9 iluminación de los medios de evacuación.
- Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. La edificación fue diseñada bajo las recomendaciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, según el estudio presentado por el Ingeniero NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE con matrícula profesional 54202-228963 NTS.
- De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el párrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, el Ingeniero ISAAC QUINTERO BERMUDEZ con matrícula profesional No. 25202-410787 como revisor independiente de los diseños estructurales, presenta memorial de responsabilidad y documento de la revisión del diseño estructural de fecha 27 de diciembre de 2019, dirigido a esta Curaduría Urbana, donde certifica la revisión de éstos diseños de acuerdo con la norma sismo-resistente NSR-10, y el cumplimiento de las normas de la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 945 de 2017. De igual forma firma los planos estructurales y memorias de cálculo, como constancia de haber efectuado la revisión de los diseños estructurales.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el diseño de elementos no estructurales, elaborado por el NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE con matrícula profesional 54202-228963 NTS.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el estudio de suelos, elaborado por el Ingeniero JESUS RAMON SANCHEZ DURAN con matrícula profesional 54202-216973 NTS.
- Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia de Construcción en modalidad obra nueva.
- Se aprueban planos de arquitectónicos.



## RESOLUCIÓN N° 24-0003 del 3 de enero de 2024

- Se aprueban planos de elementos estructurales
- Se aprueban planos de elementos no estructurales.
- Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
- Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
- Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
- No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
- Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.

PAGOS ENTREGADOS EN LAS INSTALACIONES DE LA CURADURÍA URBANA NO. 2 DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA.					
No.	NOMBRE.	FECHA DE EXPEDICIÓN DEL RECIBO	NÚMERO DE FACTURA	VALOR	FECHA DE PAGOS RECIBIDOS EN VENTANILLA ÚNICA.
1	CARGO FIJO.	27/09/2023	FE-CAC2-106	\$ 191,045.00	27/09/2023
2	CARGO VARIABLE.	26/12/2023	FE-CAC2-340	\$ 6,253,547,44	26/12/2023
3	IMPUESTO MUNICIPAL DE DECLARACIÓN PRIVADA DE CONSTRUCCIÓN.	21/12/2023	IM00859148	\$ 22,479,500.00	26/12/2023
4	CONCEPTO DE LIQUIDACIÓN DE TARIFA POR SERVICIO DE ESCOMBRERA MUNICIPAL. (FUNAMBIENTE)	26/12/2023	FEFU 2560	\$ 6,334,980,00	26/12/2023
5	ESTAMPILLA PRO DESARROLLO ACADÉMICO.	21/12/2023	IM00030519	\$ 10,807,453,00	26/12/2023

16. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes, acarreará para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1801 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

Conforme a lo expuesto, el Curador Urbano 2 de San José de Cúcuta,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1º.** Conceder licencia urbanística de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA-CERRAMIENTO**, en el predio localizado en la **CL 1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) – C1 A 51 BR PAMPLONITA – D 4 0 52 BR PAMPLONITA (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **BARRIO PAMPLONITA**, de la nomenclatura de San José de Cúcuta, identificado con número catastral **01-11-00-00-0049-0061-0-00-00-0000 - 01-11-00-00-0049-0004-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria





## RESOLUCIÓN N° 24-0003 del 3 de enero de 2024

**260-357217** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José de Cúcuta a nombre de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PRADERA DEL ESTE** identificado con NIT No. **830.053.812-2** mediante su fideicomitente constituyente y desarrollador **VERTICES URBANOS S.A.S** identificada con NIT N°. **900752113-5** a través de su Representante Legal **MARCO CESAR LEIVA TAKEMICHE** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **1.032.445.263 de Bogotá D.C.**, en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de San José de Cúcuta, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

**PARÁGRAFO.** Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: Se aprueba licencia de Construcción en modalidad obra nueva y cerramiento para edificación sobre los predios identificados con cedula catastral No. **01-11-00-00-0049-0061-0-00-00-0000** y **01-11-00-00-0049-0004-0-00-00-0000** con un área de 2295,52 m<sup>2</sup>, ubicado en la **CL 1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) – C1 4 51 BR PAMPLONITA – D 4 0 52 BR PAMPLONITA (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **BARRIO PAMPLONITA**, para edificaciones de vivienda de interés social (VIS) multifamiliar nombrado **CONJUNTO PRADERA DEL ESTE** que consta de dos (2) torres de diez pisos y terraza destinados a vivienda de interés social (vis) multifamiliar, quedando distribuido de la siguiente manera: primer piso con área construida de **1582,6835 m<sup>2</sup>** de uso residencial, área libre de **712,8365 m<sup>2</sup>**, cerramiento de **252,9603 ml**, con acceso por la **AVENIDA 4ª** y **CALLE 1**, placa de servicios para parqueaderos, ochenta (80) parqueaderos de residentes, ocho (8) parqueos de visitantes, rampa a parqueaderos segundo piso, escalera de acceso a parqueaderos segundo piso, cuarto de basuras, cuarto de bombas, cuarto de telecomunicaciones, cuarto eléctrico, circulaciones, zonas verdes, piscina de niños, piscina de adultos, parque infantil, baño de discapacitados, baños, cerramiento, torre 1 con cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al segundo piso. Torre 2 con cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 101, APTO 102, APTO 103, APTO 104**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de **562,9854 m<sup>2</sup>**, torre 1 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al tercer piso, torre 2 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **562,9854 m<sup>2</sup>**, torre 1 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al cuarto piso, torre 2 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304**, dos (2) punto fijos con escalera y dos (2) ascensores que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **562,9854 m<sup>2</sup>**, torre 1 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al quinto piso, torre 2 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de **562,9854 m<sup>2</sup>**, torre 1 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al sexto piso, torre 2 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al sexto piso; sexto piso con área construida de **562,9854 m<sup>2</sup>**, torre 1 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 601, APTO 602, APTO 603, APTO 604**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al séptimo piso, torre 2 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 601, APTO 602, APTO 603, APTO 604**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al séptimo piso; séptimo piso con área construida de **562,9854 m<sup>2</sup>**, torre 1 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 701, APTO 702, APTO 703, APTO 704**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al octavo piso, torre 2 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 701, APTO 702, APTO 703, APTO 704**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al octavo piso; octavo piso con área construida de **562,9854 m<sup>2</sup>**, torre 1 cuatro (4) unidades de vivienda así: **APTO 801, APTO 802, APTO 803, APTO 804**, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al noveno piso, torre 2 cuatro (4) unidades



## RESOLUCIÓN N° 24-0003 del 3 de enero de 2024

de vivienda así: APTO 801, APTO 802, APTO 803, APTO 804, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al noveno piso; noveno piso con área construida de **562,9854 m<sup>2</sup>**, torre 1 cuatro (4) unidades de vivienda así: APTO 901, APTO 902, APTO 903, APTO 904, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al décimo piso, torre 2 cuatro (4) unidades de vivienda así: APTO 901, APTO 902, APTO 903, APTO 904, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso al décimo piso; décimo piso con área construida de **562,9854 m<sup>2</sup>**, torre 1 cuatro (4) unidades de vivienda así: APTO 1001, APTO 1002, APTO 1003, APTO 1004, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso a la terraza, torre 2 cuatro (4) unidades de vivienda así: APTO 1001, APTO 1002, APTO 1003, APTO 1004, dos (2) punto fijos con escalera y un (1) ascensor que dan acceso a la terraza; terraza piso con área construida de **228,9624 m<sup>2</sup>**, torre 1 una zona BBQ, salón social, cuarto de máquinas, baño y remate de cubierta, torre 2 una zona BBQ, salón social, cuarto de máquinas, baño y remate de cubierta. Área total construida residencial: **6878,5145 m<sup>2</sup>**. Área total libre: **712,8365 m<sup>2</sup>**. Área total cerramiento **252,9603 ml**. Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia aprobada. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

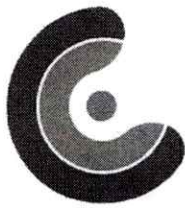
ÁREA CONSTRUIDA:	6.878,5145 M2
CERRAMIENTO	252,9603 ML
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	26,45M (10 PISOS MÁS TERRAZA)
NORMA URBANÍSTICA:	N/A
AREA DE ACTIVIDAD:	CORREDOR ARTERIAL
TRATAMIENTO:	RENOVACION
TIPO DE SUELO:	URBANO
USO PREDIAL:	VIVIENDA
INDICE DE OCUPACIÓN:	0,689
INDICE DE CONSTRUCCIÓN:	2,99
VIS:	VIS
BIC / ZONA DE INFLUENCIA BIC:	NO BIC/ NO ZONA DE INFLUENCIA BIC
ESTACIONAMIENTOS PRESENTADOS EN PROYECTO:	OCHENTA (80) UNIDADES PRIVADAS DE PARQUEOS Y OCHO (8) UNIDADES PUBLICAS DE PARQUEO

**ARTÍCULO 2°.** Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de San José de Cúcuta y hacen parte integral de la presente resolución.

PLANOS QUE SE APRUEBAN:	10 (DIEZ) ARQUITECTÓNICOS.
PLANOS QUE SE APRUEBAN:	34 (TREINTA Y CUATRO) ESTRUCTURALES
ESTUDIO DE SUELOS QUE SE APRUEBA:	1 (UNO).
MEMORIAS DE CÁLCULO QUE SE APRUEBA:	4 (CUATRO).
REVISION ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE:	1 (UNO).

**ARTÍCULO 3°.** El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o



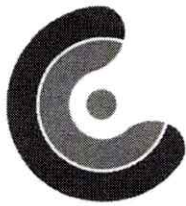
## RESOLUCIÓN N° 24-0003 del 3 de enero de 2024

restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

- d. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- g. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- j. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- m. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

**ARTÍCULO 4°.** El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso DE COLOR BLANCO durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- a. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b. El nombre o razón social del titular de la licencia.



## RESOLUCIÓN N° 24-0003 del 3 de enero de 2024

- c. La dirección del inmueble.
- d. Vigencia de la licencia.
- e. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

**ARTÍCULO 5°.** Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al Arquitecto JHON JAIRO PRATO CARDENAS, con matrícula profesional A2112017-1093762487, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil NICOLAS ALFONSO CORREA DUARTE, con matrícula profesional 54202-228963, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Arquitecto/Ingeniero MARLON FABIAN GOMEZ SALAZAR, con matrícula profesional 121037-0511897 NTS, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero o geotecnista JESUS RAMON SANCHEZ DURAN, con matrícula profesional 54202-216973, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al Ingeniero ISAAC QUINTERO BERMUDEZ, con matrícula profesional No. 25202-410787, como responsable legalmente de los documentos del Revisor Independiente.

**ARTÍCULO 6°.** La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA-CERRAMIENTO, tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada. La solicitud de prórroga de la licencia deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTÍCULO 7°.-** Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 8°.** Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 9°.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

**ARTÍCULO 10°.** Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse



# Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

## RESOLUCIÓN N° 24-0003 del 3 de enero de 2024

directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 11°.** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en San José de Cúcuta, el **3 de enero de 2024**

Curaduría Urbana  
Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

**Ing. CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS**  
Curador Urbano N° 2 de San José de Cúcuta

	Curaduría Urbana N° 2	VENTANILLA ÚNICA
CORRESPONDENCIA EMITIDA No. <u>CU 2024-0003</u>		
FECHA: <u>03-01-24</u> HORA: <u>5:30 PM</u>	<input type="checkbox"/>	JURÍDICA
FOLIOS: <u>10</u> SOBRES: <u>0</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	DOCUMENTOS
ENVIADO POR: <u>Luz Karime a.</u>	<input type="checkbox"/>	RADICACIÓN
	<input type="checkbox"/>	ADMINISTRATIVO

<b>FIRMA</b>
<b>ELABORÓ:</b> Diego Alberto Hernández Caicedo – Asesor Jurídico.



# Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

CE-CU2C-24-00077

San José de Cúcuta, 3 de enero de 2024

54001-2-23-0264

Señor

**ANDRES FERNANDO RAMIREZ NAVARRO (Apoderado).**

gerenciaverticesurbanos@gmail.com

**Referencia:** Notificación de Acto Administrativo.

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y atendiendo la dirección de correo electrónico suministrada de su parte, que consta en la autorización dada para este procedimiento, me permito **NOTIFICARLE PERSONALMENTE** de la Resolución **24-0003** de fecha **3 de enero de 2024** por medio de la cual se concede la Licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA-CERRAMIENTO**, para el predio(s) ubicado(s) en la **CL 1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) – C1 4 51 BR PAMPLONITA – D 4 0 52 BR PAMPLONITA (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **BARRIO PAMPLONITA** del Municipio de San José de Cúcuta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

En consecuencia, se anexa el contenido del acto administrativo digitalizado que se notifica, copia que corresponde a un ejemplar auténtico, íntegro y gratuito del mismo. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el propietario y/o apoderado acceda al acto administrativo; informándosele que contra este acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación Municipal o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que quede surtida la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Los recursos podrán presentarse de manera presencial o electrónica ([curaduriacucuta2@gmail.com](mailto:curaduriacucuta2@gmail.com)), de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y las demás normas que reglamentan los procedimientos por medios electrónicos.

Todos los documentos que se alleguen y contengan firmas, deben efectuar las mismas en firma digital, en caso de contar con dicho medio, o en su defecto ser suscritos mediante firma autógrafa mecánica, la cual deberá digitalizarse o escanearse; no obstante, las personas que alleguen dichos documentos, serán responsables de la veracidad de las rubricas. Deberán dejar nombres, cédula, teléfono, correo electrónico y dirección de la persona que suscriba los documentos con el fin de realizar una verificación de estos.

Si desea alguna información adicional, favor comunicarse con cualquiera de las líneas telefónicas de atención al público: Teléfono: (607) 5481113; Celular: 3052436117.

Atentamente,

  
Ing. **CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta

FIRMA


ELABORÓ: Diego Alberto Hernández Caicedo – Asesor Jurídico.

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

ESPACIO  
EN BLANCO

	Curaduría Urbana N°2	VENTANILLA ÚNICA
CORRESPONDENCIA EMITIDA No. CU 2C-24-00077		<input type="checkbox"/> JURÍDICA
FECHA: 03-03-24	HORA: 5:32pm	<input checked="" type="checkbox"/> DOCUMENTOS
FOLIOS: 1	SOBRES: 0	<input type="checkbox"/> RADICACIÓN
ENVIADO POR: Luz Farime a		<input type="checkbox"/> ADMINISTRATIVO



<b>CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE VERTICES URBANOS S.A.S. MYRIAM NIÑO RAMÍREZ, FILOMENA NIÑO RAMÍREZ, LILIA NIÑO RAMÍREZ, NORALBA NIÑO RAMÍREZ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO PRADERA DEL ESTE</b>				
0	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria, ii) El Fideicomitente - Constructor y iii) el Fideicomitente Aportante del Lote y Beneficiario de Pago		
1.	La Fiduciaria	<b>Alianza Fiduciaria S.A.</b> , identificada con NIT. 860.531.315-3		
		Dirección	Calle 44 No 28-15 Local 1 Edificio Venetto	Ciudad Bucaramanga
		Correo Electrónico	gfranco@alianza.com.co	
2.	Fideicomitente Constituyente y Desarrollador	<b>Vértices Urbanos S.A.S.</b> identificada con NIT. 900.752.113		
		Dirección	Av 2e #11-15 edif. Lizarazo of. 203	Ciudad Cúcuta
		Correo Electrónico	gerenciaverticesurbanos@gmail.com	
		Porcentaje de Participación	100%	
3.	Fideicomitente Aportante del Lote y Beneficiario de Pago	<b>Myriam Niño Ramírez</b> , identificada con cédula de ciudadanía No. 37.250.694		
		Dirección	calle 7AN #16AE-98 Interior C7 Conjunto La Primavera	Ciudad Cúcuta
		Correo Electrónico	myniracol@gmail.com	
		Porcentaje de Participación	0%	
4.	Fideicomitente Aportante del Lote y Beneficiario de Pago	<b>Filomena Niño Ramírez</b> , identificada con cédula de ciudadanía No. 60.279.486.		
		Dirección	Av 5 B No 06-1 Prados del este	Ciudad Cúcuta
		Correo Electrónico	Fabiano_666@msn.com	
		Porcentaje de Participación	0%	
5.	Fideicomitente Aportante del Lote y Beneficiario de Pago	<b>Lilia Niño Ramírez</b> , identificada con cédula de ciudadanía No. 60.313.705.		
		Dirección	Avenida 10ª#52-67	Ciudad Los Patios
		Correo Electrónico	Andres1987@gmail.com	
		Porcentaje de Participación	0%	
6.	Fideicomitente Aportante del Lote y Beneficiario de Pago	<b>Noralba Niño Ramírez</b> , identificada con cédula de ciudadanía No. 37.250.802		
		Dirección	calle 142 # 17A-06 apto 301 T1 Edif Santa cruz de la palma B. Cedritos.	Ciudad Bogotá
		Correo Electrónico	pichisfa@hotmail.com	
		Porcentaje de Participación	0%	





7.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado " <i>Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión</i> ".
8.	Inmueble	Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 260-357217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.
9.	Proyecto	<p>Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por ochenta (80) unidades inmobiliarias tipo apartamentos correspondiente a Vivienda de Interés Social a desarrollarse a dos (2) torres cada una de diez (10) pisos con dos (2) niveles de parqueadero.</p> <p>Los cuáles serán distribuidos y comercializados en dos (2) etapas así</p> <p>ETAPA 1: conformada por cuarenta (40) unidades inmobiliarias tipo apartamentos.</p> <p>ETAPA 2: conformada por cuarenta (40) unidades inmobiliarias tipo apartamentos.</p>
10.	Fase Pre - Constructivo	La Fase Pre - constructiva del Proyecto, fue adelantada de manera independiente por parte del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, sin participación o injerencia alguna por parte de la Fiduciaria o de algún vehículo fiduciario administrado por Alianza.
11.	Vigencia Fase para cumplimiento de Condiciones de Inicio de cada etapa del Proyecto	Será de seis meses (6) contados a partir de la suscripción del Contrato, término que se prorrogará de manera automática por seis (6) meses adicionales.
12.	Vigencia Fase Constructiva	Para cada etapa será de dieciocho meses (18) contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio, término que se prorrogará automáticamente por nueve (9) meses adicionales.
13.	Cláusulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u></b></li> <li>• <b><u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u></b></li> <li>• <b><u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u></b></li> <li>• <b><u>Numeral 17 - Cesión del Contrato.</u></b></li> </ul>
14.	Condiciones de Inicio	<p>El Fideicomitente Constituyente y Desarrollador deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio:</p> <p>1. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige, en el que constará la transferencia real y efectiva del (los) Inmueble(s) con el lleno de los requisitos legales. Lo cual constará mediante la transferencia real y efectiva con el lleno de los requisitos legales al Fideicomiso Inmobiliario el (los) Inmueble(s)</p> <p>Adicionalmente el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, 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</p>



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, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador, 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).

2. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos:

2.1. Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Constructor.

2.2. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.

2.3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador y certificada por el Interventor.

2.4. La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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.

3. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos:

3.1. Certificación del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador y del Interventor del Proyecto, en la que conste lo siguiente:

a. El valor total de los recursos recibidos en desarrollo de la Fase Pre - Constructiva, y el valor que será entregado al Fideicomiso con ocasión a los recursos recibidos.



		<p>b. Relación que contenga un listado con las personas vinculadas al Proyecto con su identificación, información de contacto, de las unidades inmobiliarias del Proyecto respecto de las cuales se encuentran vinculadas cada una de dichas personas, así mismo donde se indique el (i) valor del Activo Inmobiliario, (ii) el valor recaudado, (iii) el valor correspondiente a cuota inicial, (iv) el valor pendiente por recibir, (v) y el valor del crédito.</p> <p>c. Relación de cartera de las personas vinculadas al Proyecto en donde se indiquen los montos y las fechas de los pagos realizados de cada uno de dichas personas, y que serán transferidos al Fideicomiso.</p> <p>d. Que los recursos recibidos por el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.</p> <p>3.2. La suscripción del Contrato de Adhesión por parte de los terceros vinculados al Proyecto, a través de la cual manifiesten que los recursos que ellos entregaron serán administrados conforme se establece en el presente Contrato, cuyo texto manifiesten conocer en su integridad.</p> <p>3.3. El Fideicomitente Constituyente y Desarrollador deberá remitir a la Fiduciaria una certificación de mejoras realizadas en el Proyecto directamente por el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador en la que se indique el avance de obra del Proyecto, dicha certificación deberá estar suscrita por el representante legal del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, su revisor fiscal, el Interventor y un perito evaluador. Así mismo en la certificación deberá incluirse control presupuestal y estudio fotográfico del avance de obra.</p> <p>3.4. Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el sesenta y ocho por ciento (68%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, es decir, cincuenta y cuatro (54) Activos Inmobiliarios, 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 Constituyente y Desarrollador por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario como beneficiario de los Recursos en el evento en que se cumplan las Condiciones de Inicio. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones de Inicio los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.</p> <p>Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones de Inicio, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad</p>
--	--	---



		<p>Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Inicio.</p> <p>4. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un fondo de capital privado, fondo de inversión colectiva o un inversionista de carácter institucional similar, que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas institucionales, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo o inversionista se obliga a realizar la correspondiente inversión.</p> <p>5. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Fideicomitente Constituyente deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p>6. Otras:</p> <p>6.2. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p> <p>6.3. Que el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.</p> <p>6.4. La designación del Interventor del Proyecto.</p>
15.	Título Jurídico	Beneficio de Área ____ Compra Venta __X__
16.	El Fideicomitente Constituyente y Desarrollador es el mismo Promotor	si __X__ no ____
17.	Administrador de Cuenta	Nombre: Andrés Fernando Ramírez Navarro. <hr/> C.C. 1032439060 <hr/> Tel. 3208017166 <hr/> Correo: <a href="mailto:gerenciaverticesurbanos@gmail.com">gerenciaverticesurbanos@gmail.com</a>



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

### Finalidad del Contrato:

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

### Nota:

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

-El Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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.

**Parágrafo.** La Fase Pre - constructiva del Proyecto, fue adelantada de manera independiente por parte del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, sin participación o injerencia alguna por parte de la Fiduciaria o de algún vehículo fiduciario administrado por Alianza, por lo anterior, la Fiduciaria no es responsable de los manejos que dicho fideicomitente haya otorgado a los recursos ni por las gestiones que se hayan realizado previa celebración del Contrato, situación que el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador deberá dejar clara frente a terceros. El Fideicomitente Constituyente y Desarrollador se obliga a mantener indemne la Fiduciaria por cualquier reclamación que se presente con ocasión a los recursos recibidos.

2. **Bienes fideicomitados.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los) Fideicomitentes; (ii) los Recursos y sus correspondientes rendimientos, estos últimos una



vez se cumplan las respectivas Condiciones de Inicio; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.
3. **Rendimientos o utilidades** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Inicio e incrementarán los Recursos a ser entregados al Fideicomitente Constituyente y Desarrollador. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Inicio.

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

**Para Tener en Cuenta:** En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, 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 Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador.

- 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), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.



- iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.
- v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitado(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.
- vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Inicio, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.
- vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.
- viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.
- ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador, (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 o de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal mensualmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
- xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, según contrato de comodato precario que se suscribirá al momento de la transferencia del (los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario. 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 Constituyente y Desarrollador y su Revisor Fiscal.
- xx. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Inicio ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas en la caratula como Condiciones de Inicio.
- xxi. 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.
- xxii. 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.
- xxiii. 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.

- xxiv. 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.
- xxv. 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.
- xxvi. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
- xxvii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
- xxviii. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
- xxix. 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.
- xxx. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
- xxxi. 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 Constituyente y Desarrollador para la suscripción de las escrituras de transferencia.
- xxxii. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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.
- xxxiii. 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.
- xxxiv. 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 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- xxxv. 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.
- xxxvi. 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.
- xxxvii. 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).
  - xxxviii. 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.
  - xxxix. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
    - xl. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
    - xli. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
    - xlii. 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 Constituyente y Desarrollador.
    - xliii. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordadas 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).
    - xlv. 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.
    - xlvi. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Inicio.
    - xlvii. 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.
    - xlviii. 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.
    - xlix. 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.
      - I. 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 Constituyente y Desarrollador.
      - ii. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.



- iii. 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).
- liii. 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.
- liv. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
- lv. 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](http://www.alianzaenlinea.com.co)).
- lvi. 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.
- lvii. 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.
- lviii. 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 Constituyente y Desarrollador y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

#### 4.2. Obligaciones de los Fideicomitentes Aportantes del Lote:

- i. Transferir, el derecho de dominio y posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe del Inmueble al Fideicomiso en los términos establecidos en este Contrato.
- ii. Mediante la firma de este contrato, expresamente aceptan y autorizan a la Fiduciaria para que constituya hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el Inmueble a favor de la entidad financiera que otorgará el crédito constructor del Proyecto.
- iii. Entregar la tenencia material del Inmueble al Fideicomitente Constituyente y Constructor totalmente libre de ocupantes o bienes muebles tales como equipos, semovientes, maquinarias etc.
- iv. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del Fideicomiso o el Inmueble.
- v. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato, en caso de que se requiera, firmar, suscribir, autorizar y coadyuvar todos los trámites, actos, diligencias y operaciones necesarias para desarrollar el Proyecto, lo cual comprende, pero no se limita a, suscribir las licencias de construcción y demás permisos del Proyecto.
- vi. 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).
- vii. 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.



- viii. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
- ix. El Fideicomitente no podrá impartir instrucciones a la Fiduciaria, ni solicitar la restitución del Inmueble por cuanto el mismo se encuentra afecto al desarrollo del Proyecto.
- x. 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.
- xi. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato
- xii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

#### 4.3. Derechos Del Fideicomitentes:

- 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.

#### 4.4. 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 Constituyente y Desarrollador siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Inicio.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador del cumplimiento de las Condiciones de Inicio y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente Constituyente y Desarrollador.
- 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 Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
- xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

#### 4.5. Derechos De Alianza

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



- iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, 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 Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador.

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

6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Inicio dentro del término dispuesto para tal fin como se encuentra indicado en la carátula del Contrato; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante la Fase Constructiva los rendimientos pertenecerán al Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, 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 Constituyente y Desarrollador, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador del correspondiente desistimiento ante Alianza. Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador del correspondiente desistimiento ante Alianza

**Nota:** En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 cada una de las etapas del Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

La Fase para para el cumplimiento de Condiciones de Inicio de cada etapa del Proyecto. La Fase –Constructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula. Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por un término de nueve (9) meses, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

Las prórrogas que se realicen posteriores al cada etapa del Proyecto podrán ser adelantadas por el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador, 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 Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador, 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 Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador, 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 Constituyente y Desarrollador 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 a un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA por concepto de las labores de estructuración del contrato fiduciario, pagadera a la firma de este Contrato.
  - 10.2. **Durante la Fase Para el Cumplimiento de Condiciones de Inicio.** Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Inicio del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1,5) 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 Inicio se cobrará una comisión correspondiente al cero punto cincuenta y dos por ciento (0,52%) del valor proyectado para las ventas del Proyecto, es decir la suma de diez mil quinientos diecisiete millones novecientos diecisiete cuatrocientos treinta y cinco (\$10.517.917.435), equivalente a Cincuenta y cuatro millones seiscientos noventa y tres mil ciento setenta pesos (\$54.693.170,00) en dieciocho (18) cuotas mensuales de tres millones treinta y ocho mil quinientos nueve pesos (\$3.038.509) más IVA cada una. Esta comisión cubre hasta cien (100) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de quince mil pesos M/cte (\$15.000) si se hace vía ACH o si se hace mediante cheque.
  - 10.4. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento del mismo.
  - 10.5. Una suma de ocho mil pesos (\$8.000.00) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).
  - 10.6. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten el (los) Adquirente(s) esta comisión estará a cargo del (los) Adquirente(s) que solicite su registro como tal en el Fideicomiso Inmobiliario.
  - 10.7. Por la asistencia del representante legal de Alianza a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el Contrato Fiduciario, se causará a favor de Alianza una comisión equivalente a la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplase, se causará la comisión a favor de Alianza todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de Alianza.
  - 10.8. Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba Alianza, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual vigente.
  - 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 mínimo legales mensuales vigentes. Es entendido que la Fiduciaria continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
  - 10.10. Pasados dos (2) meses desde el pago de la última comisión establecida para la Fase Constructiva, se cobrará una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente de forma mensual hasta la liquidación del Fideicomiso.



**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 Constituyente y Desarrollador.

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

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



15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

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

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

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

En el evento en que el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador, 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](http://www.alianza.com.co)

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

Para todos los efectos, los Fideicomitentes conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, los Fideicomitentes, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y

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

19. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador.
- 19.2. Cambie de algún modo las Condiciones de Inicio.
- 19.3. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).

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

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

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para los Fideicomitentes, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.
21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 640 de 2001 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.
22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). Los Fideicomitentes, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte de los Fideicomitentes con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, los Fideicomitentes pueden acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que

la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, los Fideicomitentes declaran:
- a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario realizarán 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, recibieron 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. El Fideicomitente aportante del Lote manifiesta que (i) 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) cuenta con la capacidad 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 el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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.
  - e. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
  - f. Que no tienen conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.



- g. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- h. Que el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
- i. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
- j. Que conocen y aceptan 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, el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
- k. El Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, 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 Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador.
- m. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
- n. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Inicio, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
- o. Que Alianza los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com) Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá, Bogotá Página Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/>. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
- p. Los Fideicomitentes declaran que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las





- modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por los Fideicomitentes sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
- q. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
  - r. Que el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
  - s. Que les fue informado y que conoce que en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.
  - t. Que al Fideicomitente Constituyente y Desarrollador le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
  - u. Que será de total responsabilidad del Fideicomitente Constituyente y Constructor 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 Constituyente y Desarrollador 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 Para cumplimiento de Condiciones de Inicio (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 Constituyente y Desarrollador o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante



la autoridad competente. Para estos fines el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador deberá:

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

Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

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

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 Constituyente y Desarrollador.

**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 Constituyente y Desarrollador, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

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

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

Así mismo será Beneficiario el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador 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.



El Fideicomitente Aportante del Lote ha pactado bajo su única y exclusiva responsabilidad con el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, sin que Alianza como sociedad y como vocera y administradora del Fideicomiso Inmobiliario hayan tenido injerencia alguna, los siguientes beneficios: a) Un valor por concepto de aporte del lote la suma de doscientos sesenta y dos millones seiscientos ochenta mil pesos moneda corriente (\$262.680.000), pagaderos el treinta (30) de junio de dos mil veintitrés (2023), previa instrucción del Fideicomitente Constituyente y Desarrollador, siempre y cuando se hayan acreditado de manera previa las Condiciones de Inicio, con cargo a los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del Proyecto así lo permita y conforme la factibilidad financiera, previo visto bueno del Interventor, y de conformidad con la prelación de pagos establecida en el Contrato, suma cuya entrega será distribuida en los siguientes porcentajes a quienes ostentan la calidad de Fideicomitente Aportante del Lote:

- Myriam Niño Ramírez: 25%
- Filomena Niño Ramírez: 25%
- Lilia Niño Ramírez: 25%
- Noralba Niño Ramírez: 25%

Por tanto, la responsabilidad de Alianza se limitará a efectuar el registro de los Beneficiarios en los términos que sobre el particular instruya el Fideicomitente Constituyente y Desarrollador o a efectuar el giro de los recursos señalados anteriormente en los términos señalados.

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 Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador, por razones de eficiencia y costos.
  - 27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Inicio los pagos que instruya el Fideicomitente Constituyente y 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 Constituyente y Desarrollador, 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 Constituyente y Desarrollador, 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 Inicio o por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones de Inicio, sin que el respectivo Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.
- 27.7. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del desarrollo del Proyecto 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 Constituyente y Desarrollador 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 Constituyente y Desarrollador que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El interventor será independiente de los Fideicomitentes, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales de los Fideicomitentes, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés, todo lo cual será certificado por el Interventor ante Alianza bajo la gravedad de juramento. La designación de dicho Interventor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio.

Alianza se reserva la facultad de objetar al Interventor por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

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

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

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

El Contrato se suscribe digital el treinta y uno (31) de enero dos mil veintitrés (2.023).

**La Fiduciaria**

**Gloria Isabel Franco López**  
Representante Legal  
Alianza Fiduciaria S.A.

**Fideicomitente Constituyente y Desarrollador**

**Andrés Fernando Ramírez Navarro.**  
Representante Legal  
Vértices Urbanos S.A.S.

**Fideicomitente Aportante del Lote y  
Beneficiario de Pago**

**Myriam Niño Ramírez**  
C.C. 37.250.694

**Lilia Niño Ramírez**  
C.C. 60.313.705

**Filomena Niño Ramírez**  
C.C. 60.279.486

**Noralba Niño Ramírez,**  
C.C. 37.250.802