

80

OTROSÍ NO. 02
AL CONTRATO DE VINCULACIÓN No.10043077766-4
PROYECTO ALTAVISTA COUNTRY
UNIDAD: APARTAMENTO 610; PARQUEADEROS 237-238, DEPÓSITO 126

Entre los suscritos,

- i) **DIANA PAOLA GARNICA GALVIS**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificado(a) con cédula de ciudadanía No.52.419.166 expedida en Bogotá, actuando en nombre propio y representación (en adelante el/los "BENEFICIARIO(S) DE ÁREA").
- ii) **AIDA ADRIANA VELASCO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía numero 52.146.718 expedida en Bogotá D.C., quien en el presente acto obra como Coordinadora Administrativa y Apoderado Especial del representante legal de Gradeco Construcciones & Cia S.A.S. sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública numero ochocientos cincuenta y tres (853) del diecisiete (17) de febrero de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaria Sexta (6) del Circulo Notarial de Bogota, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogota bajo el número 00867520 del libro IX, identificada con NIT No. 830.116.311-6 y matricula mercantil 01248751, en adelante el "FIDEICOMITENTE".
- iii) **JOSÉ GABRIEL ROMERO CAICEDO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía numero 79.324.092 expedida en Bogotá D.C., quien en el presente acto obra como Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad comercial, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, la cual obra única y exclusivamente como vocera del fideicomiso ALTAVISTA COUNTRY, en adelante "ALIANZA" o la "FIDUCIARIA".

En adelante cada uno de ellos la "PARTE" y en conjunto las "PARTES", han celebrado el presente **Otrosí No.02** al Contrato de Vinculación suscrito entre las partes el dos (02) de Diciembre de 2011 (en adelante el "CONTRATO DE VINCULACIÓN"), que se regirá por las siguientes disposiciones, en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- 1. Que las Partes celebraron el Contrato de Vinculación como Beneficiario de **Otrosí No.02** de Diciembre de 2011, en el cual se enmarcaron todas y cada una de las obligaciones asumidas en relación con la adquisición de la unidad de vivienda No.610; parqueadero 237-238, y depósito 126 del proyecto inmobiliario denominado Altavista Country, ubicado en la Carrera 13 No. 138 - 41 de la ciudad de Bogotá D.C.

COMO NOTARIA PÚBLICA CONSULTA ESTE DOCUMENTO EN LA OFICINA QUE ESTA FOTOCOPIA CON EL ORIGINAL CON EL CUAL HA SIDO CONFRONTADO.
- 5 MAY 2014
ANGULO MARTINEZ
ROSITA DIAZ VARGAS (02)
NOTARIA PÚBLICA D.C.

OTROSÍ NO. 02

AL CONTRATO DE VINCULACIÓN No.10043077766-4

PROYECTO ALTAVISTA COUNTRY

UNIDAD: APARTAMENTO 610; PARQUEADEROS 237-238 , DEPÓSITO 126

2. Que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de manera voluntaria han decidido modificar la forma de pago enmarcada en el Contrato de Vinculación, la cual ha sido estudiada y avalada por el FIDEICOMITENTE.
3. Que de acuerdo con lo anterior, las Partes de manera voluntaria han manifestado su interés en realizar una modificación a la forma de pago de los aportes establecidos en el Contrato de Vinculación, así como a la fecha de escrituración y entrega material de la Unidad Inmobiliaria.

CLÁUSULAS

PRIMERO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) de AREA ha(n) acordado modificar el cronograma de pagos pactado con EL FIDEICOMITENTE, para que en lo sucesivo sea reconocido de la siguiente forma:

VALOR TOTAL DE LA VINCULACIÓN DE LOS APORTES	
VALOR TOTAL DE LA VINCULACIÓN	\$208.815.491
DESCUENTO	\$
APORTES EN EFECTIVO A LA FECHA	\$73.560.000
TOTAL DE LA FINANCIACIÓN	\$110.000.000

Del valor total de la vinculación el(los) Beneficiario(s) de Área ha(n) pagado a la fecha de firma del presente documento, la suma de **SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$73.560.000)**, suma que la Fiduciaria declara haber recibido a su entera satisfacción. El saldo de la vinculación, es decir la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS MCTE (\$135.255.491)** se pagará como se relaciona a continuación:

CRONOGRAMA DE PAGOS DE LOS APORTES					
CUOTA	VALOR	FECHA (DD/MM/AA)	CUOTA	VALOR	FECHA (DD/MM/AA)
1	\$25.255.491	03-Marzo-2014 Recursos propios	2	\$110.000.000	Crédito hipotecario Banco Davivienda

La suma señalada en la última cuota, será aportada por el(los) Beneficiario(s) de Área con recursos propios en la fecha estipulada arriba o con el producto de un crédito o leasing otorgado a el(los) Beneficiario(s) de Área por una entidad financiera reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante la "ENTIDAD FINANCIERA"), dentro de un término posterior no mayor a treinta (30) días contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad inmobiliaria a el(los) Beneficiarios de Área.

COPIA ORIGINAL DE LA FECHA DEL VALOR DE LOS APORTES
CONFIRMADO.
- 5 MAY 2014
ROSABEL ANGULO MACKINEL
NOTARIA SU ENCARGADA
BOGOTÁ D.C.

OTROSÍ NO. 02
AL CONTRATO DE VINCULACIÓN NO.10043077766-4
PROYECTO ALTAVISTA COUNTRY
UNIDAD: APARTAMENTO 610; PARQUEADEROS 237-238, DEPÓSITO 126

SEGUNDA.- Que las Partes entienden y acuerdan de manera voluntaria que la fecha de escrituración de la Unidad Inmobiliaria será el día 17 del mes de Marzo de 2014 y por lo tanto acuerdan que la entrega material de la misma se llevará a cabo el día 22 del mes Marzo de 2014.

TERCERA.- Las Partes expresamente acuerdan que las demás disposiciones del Contrato de Vinculación se mantienen plenamente vigentes en cuanto a lo no modificado expresamente por el presente Otrosí y continuarán surtiendo plenos efectos entre las Partes.

En señal de aceptación, se firma en la ciudad de Bogotá D.C. el diecisiete (17) de Febrero del año dos mil catorce (2014), en tres (3) ejemplares del mismo tenor y contenido.

EL BENEFICIARIO DE AREA,

Diana Paolina Galvis
DIANA PAOLA GARNICA GALVIS
C.C. 52.419.166 de Bogotá

EL FIDEICOMITENTE – GERENTE,

Aida Adriana Velasco
AIDA ADRIANA VELASCO
C.C. 52.146.718 de Bogotá D.C.
GRADECO CONSTRUCCIONES & CIA S.A.S.
APODERADO ESPECIAL

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,

José Gabriel Romero Caicedo
JOSÉ GABRIEL ROMERO CAICEDO
C.C. 79.324.092 de Bogotá D.C.,
Representante Legal
Actuando Única y Exclusivamente como
Vocera del Fideicomiso Altavista Country



ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Negocios
Vasco



Bogotá D.C, Mayo 09 de 2013
GC-OFI-0252-13

Señor(a) (es)
**Diego Arnulfo Gordillo Quintero y
Geisa Gisela Vera Pulido**
CARRERA 48 No.150-46 APTO 312
TEL.: 6953767
Bogotá

REF.: ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DEL APARTAMENTO 907.
PROYECTO ALTAVISTA COUNTRY

Estimado señor(a) (es),

Con la presente comunicación, el equipo de trabajo de GRADECO CONSTRUCCIONES Y CÍA. S.A.S., de antemano desea agradecer la confianza depositada en nuestros proyectos inmobiliarios, asegurando siempre cumplir con los más altos estándares de calidad en aras de transmitir a nuestros clientes una verdadera experiencia inmobiliaria.

Así mismo, queremos manifestarles que hasta la fecha, GRADECO CONSTRUCCIONES & CÍA. S.A.S., ha empleado toda la debida diligencia en el desarrollo de un proyecto inmobiliario innovador y altamente valorizable para sus adquirientes, y mantiene un compromiso absoluto no solo con nuestros clientes sino con la comunidad del Barrio Nuevo Country, quienes se verán favorecidos con el desarrollo de obras de urbanismo, adecuaciones hidráulicas y redes de alcantarillado que ha asumido directamente la Constructora. De conformidad con lo anterior, es claro que un proyecto de la envergadura de Altavista Country, necesariamente requiere del cumplimiento más estricto de las normas urbanísticas, constructivas y de calidad a nivel Distrital y Nacional en aras de brindar a nuestros Beneficiarios de Área y sus familias el mejor producto.

En este sentido, nos permitimos informarle que el desarrollo del proceso constructivo de obra ha sufrido retrasos que le son propios a un proyecto inmobiliario de la magnitud de Altavista Country, debido a innumerables factores de mercado que se pueden presentar y que son ajenos a la voluntad del constructor, por lo cual le informamos que la nueva fecha de escrituración de su unidad inmobiliaria será el día 26 de Septiembre de 2013. Así mismo, y de conformidad con el compromiso adquirido con Usted, la entrega real y material del inmueble se llevará a cabo el día 04 de Octubre de 2013.

Por otro lado y como es de su conocimiento, previo al proceso de escrituración Usted debió tener en cuenta todos los trámites involucrados en este proceso, y teniendo en cuenta que muchos Beneficiarios de Área carecen de claridad sobre los mismos, hemos preparado en su beneficio el documento denominado "GUÍA PARA LA ADECUADA ESCRITURACIÓN DE SU INMUEBLE", el cual se encuentra adjunto a la presente comunicación y le invitamos estudiar con detenimiento.





83

Así mismo, le informamos que continuaremos enviando nuestros boletines informativos a través de su correo electrónico, con el fin que todos los Beneficiarios de Área del proyecto puedan ver los avances en el proceso constructivo y urbanístico del mismo. No obstante lo anterior, cualquier información adicional que pueda requerir, con gusto será atendido por nuestro equipo de GRADECO INMOBILIARIA S.A.S., para lo cual podrá comunicarse con Claudia Patricia Rubio, Directora Administrativa, o Sandra Cruz, Coordinadora Administrativa, al PBX 7424250, Ext. 113, 119 o 135, o a los siguientes correos electrónicos claudia.rubio@gradeco.com.co y/o sandra.cruz@gradeco.com.co.

Finalmente, lamentamos cualquier inconveniente causado, reiterando que detrás existe un grupo de personas comprometidas laborando arduamente para culminar con total éxito la ejecución del proyecto inmobiliario Altavista Country, y poderle entregar una vivienda que cumplirá con todas sus expectativas y disfrutará de una inversión segura en un sector del Norte de la ciudad con alta valorización.

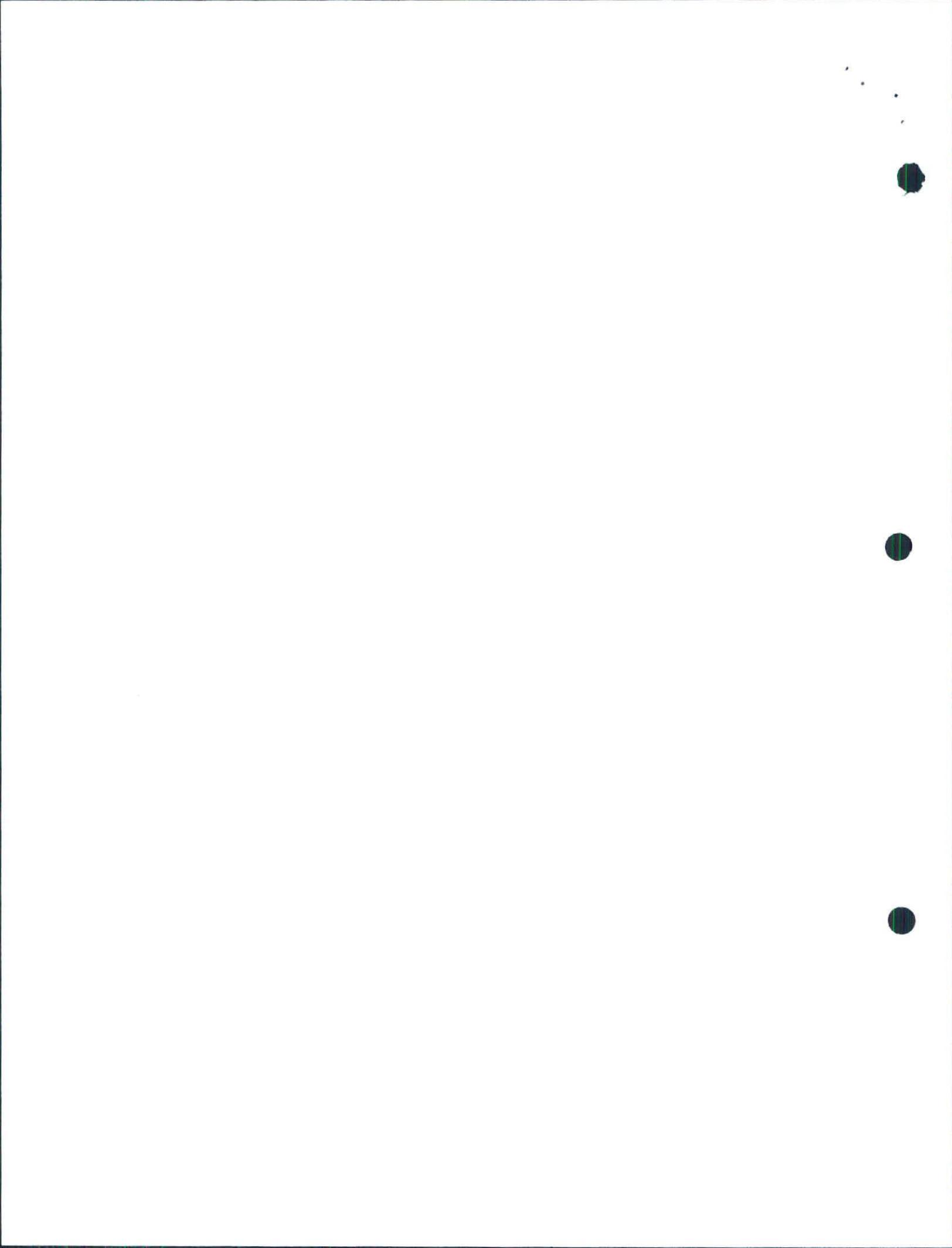
Cordialmente,



ALVARO ANDRES CORREA GONZÁLEZ
GERENTE GENERAL
GRADECO CONSTRUCCIONES & CÍA. S.A.S.

Anexos: Guía para la Adecuada Escrituración de su Inmueble
Formato de Único de Vinculación o Actualización de Datos de Alianza Fiduciaria





Bogotá, Febrero 14 de 2012
GI-OFI-133

Señores
DIEGO ARNULFO GORDILLO y
GEISA GISELA VERA
Carrera 48 No.150-46 Apto 312
Bogotá

REF. APTO 907 – PROYECTO ALTAVISTA COUNTRY

Cordial Saludo:

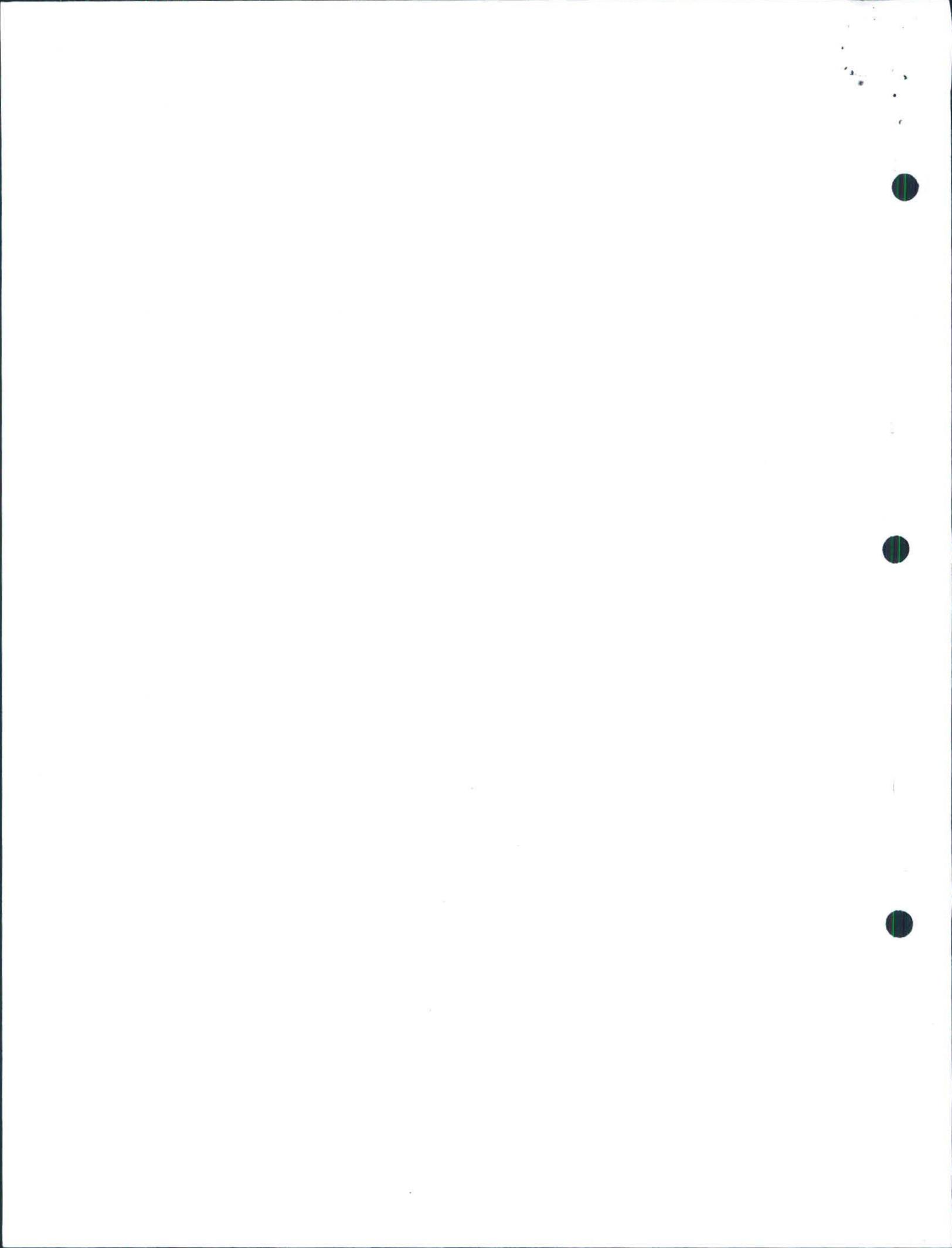
Con la presente nos permitimos hacer entrega de un ejemplar original, debidamente legalizado de los documentos relacionados a continuación correspondientes al inmueble y proyecto citados en la referencia:

- Carta de Instrucción No.10043077817-7
- Contrato de Vinculación como Beneficiario de Area

Atentamente,


LAYLA MACIEL DIAZ NIETO
Gerente Administrativa
Gradeco Inmobiliaria S.A.S

Stc



CARTA DE INSTRUCCIONES
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY
No. 10043077817-7
UNIDAD INMOBILIARIA APTO 907
PARQUEADEROS 6-7 DEPOSITO 58

Entre los suscritos,

- (i) **DIEGO ARNULFO GORDILLO QUINTERO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No.80.466.770 expedida en Villapinzón y **GEISA GISELA VERA PULIDO** mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No.52.500.854 expedida en Bogotá; obrando en nombre propio y representación, en adelante "EL(LOS) ENCARGANTE(S)" y/o "EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA" y,
- (ii) **MANUEL CRUZ SERRANO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía numero 79.941.870 expedida en Bogota D.C., quien en el presente acto obra como Director Administrativo y Apoderado Especial del representante legal de **GRADECO CONSTRUCCIONES & CIA S.A.S.** sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública numero ochocientos cincuenta y tres (853) del diecisiete (17) de febrero de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaria Sexta (6) del Circulo Notarial de Bogota, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogota bajo el número 00867520 del libro IX, identificada con NIT No. 830.116.311-6 y matricula mercantil 01248751, en adelante el "GERENTE DEL PROYECTO".

En adelante cada uno de ellos la "PARTE" y en conjunto las "PARTES", han celebrado la presente carta de instrucciones irrevocable al fideicomiso Altavista Country (en adelante la "CARTA DE INSTRUCCIONES"), que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previa mención de los siguientes:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

1. Mediante documento privado de fecha (9) de julio de (2010) celebrado entre GRADECO CONSTRUCCIONES & CIA S.A.S., actuando ésta en calidad de Fideicomitente, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de Fiduciario (en adelante el "CONTRATO DE FIDUCIA MATRIZ"), se constituyó un patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Altavista del Country (en adelante el "FIDEICOMISO").
2. Que mediante el Contrato de Fiducia Matriz se estableció que la vinculación de los terceros interesados en adquirir Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto se realizaba mediante promesas de compraventa suscritas entre el Gerente del Proyecto y el tercero correspondiente.
3. Que mediante modificación integral al Contrato de Fiducia Matriz de fecha doce (12) del mes de mayo de 2011 (en adelante la "MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MATRIZ"), se estableció que la vinculación a los terceros interesados en adquirir Unidades Inmobiliarias del Proyecto se llevaría a cabo mediante la suscripción de un Contrato de Vinculación entre el adquirente, el Gerente del Proyecto y Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso, del cual se deriva la calidad de

CARTA DE INSTRUCCIONES
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

beneficiario de área del tercero adquirente de la Unidad Inmobiliaria (en adelante el "CONTRATO DE VINCULACIÓN").

4. Que las Partes conocen, entienden y acepan en su totalidad el contenido del Contrato de Fiducia Matriz y la Modificación Integral al Contrato de Fiducia Matriz de un proyecto inmobiliario denominado Altavista Country (en adelante el "PROYECTO").
5. Que de conformidad con lo anterior, las Partes entienden y aceptan que con el fin de formalizar dicha modificación, se suscribe la presente Carta de Instrucciones, la cual regirá las relaciones entre ellas a partir del momento de su celebración y debido a lo anterior, las Partes autorizan irrevocablemente a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., (en adelante "ALIANZA" o la "FIDUCIARIA"), para que por cuenta y riesgo de el(los) Beneficiarios de Área y bajo su exclusiva responsabilidad, siga las siguientes

INSTRUCCIONES

PRIMERA. Recibir los pagos que realizarán el(los) Beneficiarios de Área de acuerdo con lo señalado en la Instrucción Séptima de la presente Carta de Instrucciones, a fin de que sean administrados por la Fiduciaria en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Matriz y modificado mediante la Modificación Integral al Contrato de Fiducia Matriz (en adelante los "RECURSOS APORTADOS").

Se entiende que la Fiduciaria recibe los Recursos Aportados, una vez los mismos sean entregados real y efectivamente por parte de el(los) Beneficiarios de Área, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por el(los) Beneficiarios de Área. En consecuencia, la Fiduciaria, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por el(los) Beneficiarios de Área, no responderá por el destino que se le dé a los dineros que supuestamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo.

De conformidad con lo anterior, la Fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad. El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, es asumido en su totalidad por el(los) Beneficiarios de Área, circunstancia que conozco y acepto.

SEGUNDA. Entregar al Gerente del Proyecto, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Matriz y en la Modificación Integral al mismo, los Recursos Aportados con sus respectivos rendimientos financieros generados por la administración de los mismos, de conformidad con las presentes instrucciones. Para estos efectos y a partir de la constitución del Fideicomiso, el Gerente del Proyecto adquiere de manera exclusiva la calidad de beneficiario condicionado puesto que, una vez obtenidas las condiciones de entrega de los Recursos Aportados con sus correspondientes rendimientos financieros (en

CARTA DE INSTRUCCIONES
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

adelante las "CONDICIONES DE GIRO"), la sociedad GRADECO CONSTRUCCIONES & CIA. S.A.S. se convertirá en beneficiario final y exclusivo de los mismos y a partir de dicho cumplimiento empezará a regir ya no la presente Carta de Instrucciones, sino el Contrato de Vinculación.

De conformidad con lo anterior, el(los) Beneficiarios de Área manifiestan conocer y entender que Alianza no garantiza el manejo futuro de los Recursos Aportados una vez cumplidas las condiciones referidas en el numeral segundo anterior, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del Proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las Unidades Inmobiliarias resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del Gerente del Proyecto.

TERCERA. De conformidad con lo anterior, el Gerente del Proyecto deberá acreditar ante Alianza las siguientes Condiciones de Giro, para convertirse en el beneficiario final de los Recursos Aportados con sus respectivos rendimientos financieros:

- a) La entrega a Alianza por parte del Gerente del Proyecto de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades Inmobiliarias de vivienda resultantes del Proyecto.
- b) La existencia y entrega de Contratos de Vinculación y sus respectivas Cartas de Instrucciones debidamente suscritos acompañados de todos los soportes de la información que contienen, que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, es decir, de ciento dos (102) Unidades Inmobiliarias del Proyecto proyectadas junto con todos los documentos soportes de la información que contienen (en adelante el "PUNTO DE EQUILIBRIO"). Las Partes manifiestan conocer que el las condiciones para que opere el Punto de Equilibrio fue establecido por el Gerente del Proyecto, y que dicha definición no compromete la viabilidad del Proyecto.
- c) La existencia y entrega a Alianza de la licencia de construcción ejecutoriada del Proyecto, el flujo de caja y el presupuesto de obra, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción aprobado por el Gerente del Proyecto, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales; y en general toda la documentación técnica del Proyecto.
- d) La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del Proyecto, con base en los documentos anteriores suscrita por el(los) Beneficiarios Condicionados y certificada por el interventor del Proyecto.

CARTA DE INSTRUCCIONES
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

- e) La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del Proyecto, dicho crédito se requiere.
- f) La presentación a Alianza de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el Gerente del Proyecto, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- g) La presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana debidamente suscrito por Alianza, o por quien ostente la titularidad jurídica del lote sobre el cual se edificará el Proyecto al momento de efectuar dicha declaración (en adelante el "LOTE" de conformidad con la definición establecida en el Contrato de Vinculación).
- h) La transferencia real y efectiva del Lote al Fideicomiso, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado titulado que lo realice, en el que conste que la tradición del Lote es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso los Recursos Aportados serán entregados al Gerente del Proyecto en calidad de beneficiario condicionado de los mismos, vencidos quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación por parte del Gerente del Proyecto de todas las Condiciones de Giro mencionadas anteriormente.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima de la Modificación Integral al Contrato de Fiducia Matriz, el Gerente del Proyecto cuenta con el término de doce (12) meses para el cumplimiento de la totalidad de las Condiciones de giro del Proyecto, cuyo término se contará a partir del once (11) de marzo de 2010 (el "TÉRMINO INICIAL"). Dicho Término Inicial se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez por un periodo de seis (6) meses adicionales, siempre que no se hubieren cumplido las Condiciones de Giro por el Gerente del Proyecto (la "PRORROGA"). Lo anterior sin perjuicio de que, aún cuando no se hayan cumplido las Condiciones de Giro, el Fideicomitente y Alianza suscriban un acuerdo por escrito antes del Término Inicial y se acuerde no prorrogarlo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cualquier modificación que altere las Condiciones de Giro definidas aquí, deberá ser notificado previamente y por escrito a el(los) Beneficiarios de Área.

CUARTA. Vencido el Término Inicial y la Prorroga, de requerirse, sin que se haya cumplido con las Condiciones de Giro y sin que se haya suscrito un acuerdo entre el Gerente del Proyecto y Alianza con el fin de prorrogarlo, Alianza restituirá los Recursos Aportados por el(los) Beneficiarios de Área y se procederá a la liquidación anticipada del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la Modificación al Contrato de Fiducia Matriz, así:

CARTA DE INSTRUCCIONES
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

- a) Poner a disposición de el(los) Beneficiarios de Área, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento de los términos arriba referidos, mediante cheque, los Recursos Aportados en dinero junto con sus respectivos rendimientos financieros, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la administración de los recursos en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, a que haya lugar.
- b) Manifiesto saber que si no me presento a reclamar el cheque mencionado anteriormente dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la liquidación del Fideicomiso, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario a mi nombre en las Carteras Colectivas administradas por Alianza. Lo mismo ocurre en el evento en que opere un desistimiento del negocio y no me presente a reclamar los Recursos Aportados.

QUINTA. En caso de que el(los) Beneficiarios de Área **i)** desistan del negocio, **ii)** presente(n) mora de más de sesenta (60) días en las cuotas pactadas en esta Carta de Instrucciones y en el Contrato de Vinculación, **iii)** se abstenga(n) de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición de la Unidad Inmobiliaria objeto de la presente, **iv)** no entregue(n) la información y documentación requerida por Alianza para el cumplimiento de las normas relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT o la información requerida para inicial el proceso o programa de Conocimiento al Cliente, y/o por la inclusión del el(los) Beneficiario(s) de Área en la Lista OFAC del Gobierno de los Estados Unidos de América o **v)** incumpla(n) cualquiera de sus obligaciones establecidas en la presente Carta de Instrucciones, el(los) Beneficiarios de Área autoriza(n) a que se descuenta una suma equivalente al treinta por ciento (30%) del total de los Recursos Aportados, a título de sanción que será entregada al Fideicomiso. En consecuencia, Alianza pondrá a disposición de el(los) Beneficiarios de Área el remanente de los Recursos Aportados, si los hubiere, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el Gerente del Proyecto notifique a Alianza alguna de las cinco (5) causales de terminación anteriormente mencionadas.

SEXTA. El(los) Beneficiarios de Área autorizan por la sola suscripción de la presente Carta de Instrucciones a Alianza a realizar el reporte y consulta a la Central de Información Financiera - CIFIN y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente, en los mismos términos en que el Gerente del Proyecto lo autoriza dentro Contrato de Fiducia Matriz y la Modificación Integral al mismo.

SÉPTIMA. El(los) Beneficiarios de Área se comprometen a aportar la totalidad de los recursos requeridos correspondiente al valor total de la Unidad Inmobiliaria el cual asciende a **TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS MCTE. (\$324.781.179)**, de acuerdo con el siguiente plan de pagos que se obliga(n) a cumplir expresamente, así:

**CARTA DE INSTRUCCIONES
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY**

Fecha	22-10-2010	Cuantía	\$1.000.000	
Fecha	30-11-2010	Cuantía	\$50.000.000	
Fecha	30-05-2011	Cuantía	\$20.000.000	
Fecha	30-12-2011	Cuantía	\$20.000.000	
Fecha	30-09-2012	Cuantía	\$22.673.413	
Fecha		Cuantía	\$211.107.766	
TOTAL CUOTA INICIAL	\$113.673.413	TOTAL FINANCIACION	\$211.107.766	

OCTAVA. El(los) Beneficiarios de Área autoriza(n) al Gerente del Proyecto para instruir a Alianza para que ceda el Contrato de Fiducia Matriz y de la Modificación Integral al mismo a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de ser requerido.

NOVENA. El(los) Beneficiarios de Área conocen, entienden y manifiestan lo siguiente:

1. Que la responsabilidad que adquiere Alianza en virtud de la presente Carta de Instrucciones es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el Inciso Segundo del Artículo 63 del Código Civil.
2. Que he recibido copia del reglamento de la Cartera Colectiva Abierta Alianza, en la cual serán invertidos los Recursos Aportados.
3. Que la presente Carta de Instrucciones no es ni constituye una promesa de compraventa.
4. Que la presente Carta de Instrucciones constituye el escrito informativo al cual hace referencia la Circular 54 de 2004 de la Superintendencia Financiera de Colombia, en concordancia con la circular Externa 046 de 2008 expedida por la misma entidad.
5. Que las instrucciones impartidas en la presente Carta de Instrucciones son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del Gerente del Proyecto.
6. Que quien asume el riesgo de la pérdida del valor de los recursos entregados a Alianza e invertidos en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, en virtud de esta Carta de Instrucciones, son el(los) Beneficiarios de Área exclusivamente.
7. Que he recibido en la sala de negocios del Gerente del Proyecto capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo Alianza con respecto al desarrollo del Proyecto, de quien llevará a cabo el

 **Alianza**
Fiduciaria ⁸²

CARTA DE INSTRUCCIONES
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de Alianza se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la ciudad de Bogotá, en la siguiente dirección Carrera 48 No.150-46 Apto 312 teléfono fijo 6953767 y celular 310-7853900, correo electrónico gordiego1@hotmail.com; obligándome a notificar por escrito a Alianza y al Gerente del Proyecto de todo cambio que se produzca en los mismos.

Anexo a la presente, el formulario de solicitud de vinculación debidamente diligenciado, manifestando que conocemos y aceptamos que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera de Colombia y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de BOGOTÁ a los veintidós (22) días del mes de DICIEMBRE del año dos mil once (2011).

EL BENEFICIARIO DE ÁREA,



DIEGO ARNULFO GORDILLO QUINTERO
C.C. 80.466.770 de Villapinzón

EL GERENTE DEL PROYECTO,



MANUEL CRUZ SERRANO
C.C. 79.941.870 de Bogota D.C.
GRADECO CONSTRUCCIONES & CIA S.A.S.
APODERADO ESPECIAL

EL BENEFICIARIO DE ÁREA,



GEISA GISELA VERA PULIDO
C.C.52.500.854 de Bogotá

24-01-12





87

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY**

INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO	
FIDUCIARIA	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública No. 545 del once (11) de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali.
PROYECTO	ALTAVISTA COUNTRY
PATRIMONIO AUTÓNOMO	FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY
FIDEICOMITENTE-GERENTE	GRADECO CONSTRUCCIONES & CIA S.A.S. CON REGISTRO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES No. 2004036

INFORMACIÓN GENERAL DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO	
UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO	INMUEBLE No.: 907 ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA: 103.04 M ² CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE: DESCRITAS EN EL ANEXO I. GARAJE (S): 6-7 DEPOSITO: 58 TERRAZA: N/A

INFORMACIÓN GENERAL DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA				
ENCARGANTE(S) O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA	ESTADO CIVIL	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	TELÉFONO
1. DIEGO ARNULFO GORDILLO	U.LIBRE	80.466.770	RES. Carrera 48 No.150-46 Apto 312	6953767
			E-MAIL gordiego1@hotmail.com	310-7853900
			OFC. Aeropuerto El Dorado nva zona general de aviación hangar 19	4268730 Ext.51235
			CIUDAD	
2. GEISA GISELA VERA PULIDO	U.LIBRE	52.500.854	RES. Carrera 48 No.150-46 Apto 312	6953767
			E-MAIL gisevera@hotmail.com	
			OFC. Carrera 13 No.27-75	3393000 Ext.75485
			CIUDAD	

VALOR Y FORMA DE PAGO DE LOS APORTES	
VALOR TOTAL DE LA VINCULACIÓN	\$324.781.179 ✓
DESCUENTO	\$
APORTES EN EFECTIVO A LA FECHA	\$71.000.000 //
TOTAL DE LA FINANCIACIÓN	\$211.107.766 //

Del valor total de la vinculación el(los) Beneficiario(s) de Área ha(n) pagado a la fecha de firma del presente Contrato, la suma de SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$71.000.000), suma que la Fiduciaria declara haber recibido a su entera satisfacción. El saldo de la vinculación, es decir la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$253.781.179) que se pagará como se relaciona a



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY**

continuación:

CRONOGRAMA O PLAN DE PAGO DEL SALDO DE LOS APORTES					
CUOTA A	VALOR	FECHA (DD/MM/AA)	CUOTA	VALOR	FECHA (DD/MM/AA)
1	20.000.000	30-12-2011			
2	22.673.413	30-09-2012			
3	211.107.766	04-04-2013			

La suma señalada en la última cuota, será aportada por el(los) Beneficiario(s) de Área con recursos propios en la fecha estipulada arriba o con el producto de un crédito o leasing otorgado a el(los) Beneficiario(s) de Área por una entidad financiera reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante la "ENTIDAD FINANCIERA"), dentro de un término posterior no mayor a treinta (30) días contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la Unidad Inmobiliaria a el(los) Beneficiarios de Área.

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE LOS FONDOS

Como Beneficiario(s) de Área declaro que los recursos que entregué o que entregaré al Fideicomiso Altavista Country provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc):

*AHORRO DURANTE MAS DE SAJOS PROVENIENTE DE MI
SALARIO DEVENGADO EN LA EMPRESA DONDE TRABAJA HACE
MAS DE 8 AÑOS*

INFORMACIÓN GENERAL PARA NOTIFICACIONES

SI ES A LA FIDUCIARIA: Av. 15 No. 100 43 de Bogotá, Tel. 6447700.

SI ES AL FIDEICOMITENTE - GERENTE: Calle 74A No. 22 - 31, Tel. 5460803 o 7424250.

SI ES A EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: Carrera 48 No.150-46 Apto 312 - 6953767

Será responsabilidad de el(los) Beneficiario(s) de Área comunicar por escrito a Alianza Fiduciaria S.A. y al Fideicomitente - Gerente de cualquier cambio a la información general de notificaciones.

ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO

La fecha de firma de la escritura por medio de la cual se transfiere la propiedad de la Unidad Inmobiliaria a el(los) Beneficiario(s) de Área es el día cuatro (04) de Abril del año 2013 a las 9:30 a.m. en la Notaría Sexta de Bogotá. El Fideicomitente - Gerente hará la entrega real y material de la Unidad Inmobiliaria a el(los) Beneficiario(s) de Área dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al día de firma de la mencionada escritura pública.

**CUENTA PARA LA COLOCACIÓN DE LAS SUMAS QUE POR CUALQUIER CONCEPTO RESULTAREN A FAVOR
DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:**

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

CUENTA (DE AHORROS O CORRIENTE) NUMERO: 780727012
ENTIDAD FINANCIERA: CITI BANK
TITULAR: DIEGO ARNULFO GORDILLO QUINTERO

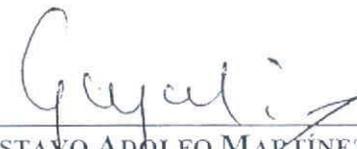
Fecha de Firma del presente Contrato de Vinculación: dd 22 mm 12 aa 2011

EL BENEFICIARIO DE ÁREA,

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,



DIEGO ARNULFO GORDILLO QUINTERO
C.C. 80.466.770 de Villapinzon



GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA
C.C. 79.353.638 de Bogotá D.C.,
Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Negocios Fiduciarios
VoBo

EL BENEFICIARIO DE ÁREA,

EL FIDEICOMITENTE – GERENTE,



GEISA GISELA VERA PULIDO
C.C.52.500.854 de Bogotá



MANUEL CRUZ SERRANO
C.C. 79.941.870 de Bogotá D.C.
GRADECO CONSTRUCCIONES & CIA S.A.S.
DIRECTOR ADMINISTRATIVO
APODERADO ESPECIAL

Entre los suscritos,

- i) EL(LOS) ENCARGANTE(S) O EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, mayor(es) de edad, debidamente identificado(s) como se establece en el cuadro anterior, el cual hace parte integral del presente contrato de vinculación, en adelante el(los) "BENEFICIARIOS DE ÁREA",
- ii) EL FIDEICOMITENTE, GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA. S.A.S., sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número ochocientos cincuenta y tres (853) del diecisiete (17) de febrero de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría Sexta (6) del Circulo Notarial de Bogotá, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogota bajo el número 00867520 del libro IX, identificada con NIT No. 830.116.311-6 y matrícula mercantil 01248751, en adelante el "FIDEICOMITENTE", y

24-01-12

REC

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

- iii) **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad comercial, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la notaría décima (10) del círculo de Cali, en adelante "ALIANZA" o la "FIDUCIARIA".

En adelante cada uno de ellos la "PARTE" y en conjunto las "PARTES", han celebrado el presente contrato de vinculación por parte del beneficiario de área (en adelante el "CONTRATO"), que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previa mención de los siguientes:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

1. Que el Fideicomitente tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre siete (7) lotes de terreno ubicados en la i) Carrera 13 No. 138 – 61 (Dirección Catastral) e identificada con matrícula inmobiliaria No. 50N-1072741, ii) Carrera 13 No. 138 – 41 (Dirección Catastral) e identificada con matrícula inmobiliaria No. 50N-139363, iii) Calle 138 No. 13 – 06 (Dirección Catastral) e identificada con matrícula inmobiliaria No. 50N-355911, iv) Calle 138 No. 13 – 16 (Dirección Catastral) e identificada con matrícula No. 50N-277033, v) Calle 138 No. 13 – 26 (Dirección Catastral) e identificada con matrícula inmobiliaria No. 50N-309123, vi) Calle 138 No. 13 – 36 (Dirección Catastral) e identificada con matrícula inmobiliaria No. 50N-312783, vii) Calle 138 No. 13 – 46 (Dirección Catastral) e identificada con matrícula inmobiliaria No. 50N-306448, todos ellos ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante el "LOTE"). Los linderos del Lote son los siguientes: Predio 1, Por el Norte, en extensión de cuarenta y cinco metros con trece centímetros (45,13 mts.), con el lote número tres (3), de la misma Urbanización "Los Cedritos", por el Sur, en extensión de cuarenta y cinco metros quince centímetros (45,15 mts) con el lote marcado con el número tres A" (3 – A"); por el Oriente, en extensión de diez y nueve metros veinticinco centímetros (19,25 mts), con la carrera trece (13) antes carrera doce (12), de la misma Urbanización "Los Cedritos"; y por el Occidente, en extensión de diez y nueve metros veinticinco centímetros (19,25 mts), con el lote número dos (2), de la mencionada Urbanización "Los Cedritos". Predio 2, Por el Norte, en extensión de cuarenta y cinco metros con catorce centímetros (45,14 mts) con el lote numero tres A' (3 – A'); por el Sur, en extensión de cuarenta y cinco metros quince centímetros (45,15 mts), con el lote marcado con el número cuatro (4) de la misma Urbanización "Los Cedritos"; por el Oriente, En extensión de diez y nueve metros con veinticinco centímetros (19,25 mts) con la carrera trece (13) antes carrera doce (12) de la misma urbanización "Los Cedritos"; por el Occidente, en extensión de diez y nueve metros con veinticinco centímetros (19,25 mts.) con el lote número dos (2) de la mencionada Urbanización "Los Cedritos". Predio 3, Por el Norte, en diez metros treinta centímetros (10,30 mts), con el lote número tres (3) de la manzana A de la Urbanización "Los Cedritos", por el Sur, en diez metros treinta centímetros (10,30 mts) con la calle ciento treinta y ocho (138) de Bogotá, por el Oriente, en trece metros setenta y cinco centímetros (13,75 mts), con la carrera trece (13) de Bogotá, por el Occidente, en trece metros setenta y cinco centímetros (13,75 mts) con el

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

lote número diez (10) de la misma manzana y urbanización. Predio 4, Por el Norte, en diez metros treinta centímetros (10,30 mts) con el lote número tres A (3 – A) de la manzana A de la Urbanización “Los Cedritos”, por el Sur, en diez metros treinta centímetros (10.30 mts) con la calle ciento treinta y ocho (138), por el Oriente, en trece metros setenta y cinco centímetros (13,75 mts), con el lote número nueve (9) de la misma subdivisión, por el Occidente, en trece metros setenta y cinco centímetros (13,75 mts) con el lote número once (11) de la misma subdivisión. Predio 5, Por el Norte, en diez metros con treinta centímetros (10,30 mts) con el lote número tres A (3-A) manzana A urbanización “Los Cedritos”, por el Sur en diez metros con treinta centímetros (10,30 mts) con la calle ciento treinta y ocho (138), por el Oriente, en trece metros con setenta y cinco centímetros (13,75 mts) con el lote número diez (10) de la misma subdivisión, por el Occidente, en trece metros con setenta y cinco centímetros (13,75 mts) con el lote número doce (12) de la misma subdivisión. Predio 6, Por el Norte, en diez metros treinta centímetros (10,30 mts), con el lote tres A (3 – A) de la manzana “A” de la Urbanización “Los Cedritos” por el Sur en diez metros treinta centímetros (10,30 mts) con la calle 138, por el ORIENTE en trece metros con setenta y cinco centímetros (13.75 mts), con el lote numero once (11) de la misma subdivisión; por el Occidente en trece metros con setenta y cinco centímetros (13.75 mts), con el lote numero trece (13) de la misma manzana y subdivisión anotada anteriormente. Predio 7, Por el Norte en diez metros treinta centímetros (10,30 mts) con el lote numero dos (2) de la manzana “A”, Urbanización “Los Cedritos”; por el Sur en diez metros treinta centímetros (10.30 mts) con la calle ciento treinta y ocho (138); por el Oriente, en trece metros setenta y cinco centímetros (13.75 mts) con el lote número doce (12) de la misma subdivisión, por el Occidente, en trece metros setenta y cinco centímetros (13.75 mts) con el lote numero catorce (14) de la misma subdivisión anotada anteriormente.

2. Dicho Lote es de propiedad de Alianza en su calidad de vocera del fideicomiso Altavista Country (en adelante el “FIDEICOMISO” o el “PATRIMONIO AUTÓNOMO”), por haberlo adquirido de la siguiente forma:
 - 2.1. El Fideicomitente celebró el contrato de fiducia mercantil de administración (en adelante el “CONTRATO DE FIDUCIA MATRIZ”) con Alianza en su calidad de vocera del Fideicomiso cuyo objeto es mantener la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieren a título de fiducia mercantil para la conformación del Patrimonio Autónomo, y de aquellos que en ejecución del mencionado contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluida las mejoras que se realicen por parte del Fideicomitente el cual desarrollará la construcción del Proyecto bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
 - 2.2. Para tal efecto se constituyeron los patrimonios autónomos independientes de cada uno de los inmuebles identificados con las siguientes nomenclaturas urbanas i) Carrera 13 No. 138 – 61, ii) Carrera 13 No. 138 – 41, iii) Calle 138 No. 13 – 06, iv) Calle 138 No. 13 – 16, v) Calle 138 No. 13 – 26, vi) Calle 138 No. 13 – 36 y vii) Calle 138 No. 13 – 46, en la siguiente forma:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

- a) Fideicomiso Cedritos 138 – 61 (Predio 1) según Escritura Pública número 756 del 15 de Febrero de 2010 de la Notaría Sexta de Bogota identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-1072741;
 - b) Fideicomiso Cedritos 138 – 41 (Predio 2) según Escritura Pública número 758 del 15 de Diciembre de 2010 de la Notaría Sexta de Bogota identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-139363;
 - c) Fideicomiso Cedritos Calle 138 No. 13-06 (Predio 3) según Escritura Pública número 821 del 18 de Febrero de 2010 de la Notaría Sexta de Bogota identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-355911;
 - d) Fideicomiso Cedritos 138 Calle 138 No. 13-16 (Predio 4) según Escritura Pública número 755 del 15 de Febrero de 2010 de la Notaría Sexta de Bogota identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-277033;
 - e) Fideicomiso Cedritos 138 Calle 138 No. 13-06 (Predio 5) según Escritura Pública número 759 del 15 de Febrero de 2010 de la Notaría Sexta de Bogota identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-309123;
 - f) Fideicomiso Cedritos 138 Calle 138 No. 13-36 (Predio 6) según Escritura Pública número 757 del 15 de Febrero de 2010 de la Notaría Sexta de Bogota identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-312783;
 - g) Fideicomiso Cedritos 138 Calle 138 No. 13-46 (Predio 7) según Escritura Pública número 761 del 15 de Febrero de 2010 de la Notaría Sexta de Bogota identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-306448, los cuales se encuentran integrados con los inmuebles donde se desarrollará el edificio Altavista Country, una vez se hayan cumplido las condiciones establecidas en cada uno de los contratos constitutivos de los fideicomisos.
- 2.3. En virtud de lo mencionado anteriormente tanto los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el Proyecto, y todos los derechos, obligaciones, activos y relaciones jurídico negociables que se deriven del mencionado Fideicomiso, integrarán el Patrimonio Autónomo a través del cual el Fideicomitente lo continuará llevando acabo hasta su culminación.
3. Que el Fideicomitente se encuentra debidamente autorizado por la Alcaldía Distrital para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte integrante la Unidad Inmobiliaria. De conformidad con lo anterior, el Proyecto se desarrolla con fundamento en la licencia de construcción número LC10-4-1953 expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Bogotá D.C., junto con las respectivas modificaciones que se tramiten a la misma.

G2

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

4. Que mediante documento privado de fecha de fecha nueve (09) de julio de 2010, y modificado posteriormente por documento privado de fecha once (11) del mes de Julio de 2011, el Fideicomitente y Alianza celebraron el Contrato de Fiducia Matriz por medio del cual Alianza constituyó el Fideicomiso, cuyo objeto es que Alianza reciba y mantenga la titularidad jurídica de los bienes inmuebles que confirman el Lote y permita que sobre el mismo, el Fideicomitente lleve a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Altavista Country (en adelante el "PROYECTO").
5. Que el(los) Encargantes suscribe(n) el presente Contrato para efectos de vincularse al Fideicomiso, en calidad de beneficiario(s) de área, con los derechos que en su favor se estipulan en el Contrato de Fiducia Matriz, cuyo contrato constitutivo declara conocer y aceptar.
6. Que el Fideicomiso tiene por objeto que Alianza permita el desarrollo del Proyecto inmobiliario que realizará el Fideicomitente en el Lote y en su condición de gerente y promotor del mismo, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera.
7. Que el Fideicomitente contrae para con el(los) Beneficiario(s) de Área las obligaciones propias relacionadas con el Proyecto, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a Alianza las sumas de dinero acordadas con el Fideicomitente por la vinculación de conformidad con lo establecido en el plan de pagos detallado en el cuadro inicial del presente Contrato. Estos y aquellos suscriben también el presente Contrato en el cual además de instruir y notificar a Alianza acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.
8. Que las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por el Fideicomitente y las mismas han sido estudiadas y aceptadas por el(los) Encargantes(s) y/o Beneficiario(s) de Área las cuales se encuentran detalladas en el Anexo No.1 – Listado de Especificaciones, el cual hace parte del presente Contrato, y en el que consta la descripción del Inmueble. De conformidad con lo anterior, el Fideicomitente expresamente manifiesta y así también lo entienden y aceptan el (los) Beneficiario(s) de Área, que el Proyecto puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades colombianas competentes en la materia al expedir la licencia de construcción o por conveniencia, sin alterar sustancialmente la Unidad Inmobiliaria; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. Que las Partes entienden y aceptan que no es obligación de Alianza el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el Proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad Gradeco Construcciones y Cia S.A.S. en su calidad de Fideicomitente y promotor del Proyecto.
9. Que el Fideicomitente, quien en el Contrato de Fiducia Matriz ostenta también la condición de gerente y promotor del Proyecto, está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución del Proyecto.



CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

10. Que el Proyecto se desarrollará a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa del Fideicomitente, el cual tendrá naturaleza exclusiva de vinculación al Fideicomiso por lo aportantes en calidad de beneficiarios de área. Así, el presente Contrato no constituye promesa de compraventa ni compraventa sobre la Unidad Inmobiliaria asignada del Proyecto.
11. Que es del interés de el(los) Encargantes vincularse al Fideicomiso como beneficiario(s) de área, en virtud de la designación de la Unidad Inmobiliaria que les hace el Fideicomitente establecida en el cuadro inicial del presente Contrato, con el propósito de que a la terminación del Proyecto el Fideicomitente les asigne la restitución en especie el aporte mencionado en el cuadro anterior, la cual estará compuesta por la Unidad Inmobiliaria del Proyecto, y posteriormente Alianza como administradora del Fideicomiso, les efectúe la transferencia de dicha Unidad en los términos previstos en el presente Contrato.
12. Que el(los) Beneficiario(s) de Área se vinculan al Fideicomiso únicamente con el fin de obtener un beneficio que les corresponda sobre una determinada Unidad Inmobiliaria del Proyecto y en el porcentaje de copropiedad que a esa Unidad Inmobiliaria le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con lo que establezca el reglamento de propiedad horizontal al cual sea sometido el Proyecto. De conformidad con lo anterior, el(los) Beneficiario(s) de Área no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar el Fideicomiso, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de beneficiario(s) con relación a los demás derechos y obligaciones propios del Fideicomitente, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones del Fideicomitente.
13. Para los anteriores efectos, el(los) Beneficiario(s) de Área suscribe(n) el presente Contrato, el cual reglamenta el actuar de las Partes, bajo el entendido que las funciones de Alianza están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente Contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del Proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del Fideicomitente.

Con base en los anteriores antecedentes y consideraciones las Partes convienen la ejecución del presente Contrato de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: VINCULACIÓN. Una vez cumplidas las condiciones establecidas en el periodo pre-operativo del Proyecto, las cuales se encuentran contenidas en la carta de instrucciones al fideicomiso Altavista Country suscrita por el(los) Encargante(s) (en adelante la "CARTA DE INSTRUCCIONES"), dentro del plazo previsto y sujeto al pago de los aportes o sumas previstos en este Contrato, el(los) Encargante(s) se tendrá(n) para todos los efectos como Beneficiario(s) de Área con arreglo a los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Matriz.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

Por lo tanto, una vez el(los) Beneficiarios de Área culminen con el pago total de los aportes o sumas previstas en el plan de pagos detallado en el cuadro inicial del presente Contrato, el Fideicomitente se obliga para con el(los) Encargante(s) o Beneficiario(s) de Área a la asignación y restitución exclusiva mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio de área que, una vez culmine el desarrollo total del Proyecto, le hará Alianza como vocera del Fideicomiso sobre la Unidad Inmobiliaria detallada en el cuadro inicial del presente Contrato.

De conformidad con lo anterior, por la vinculación que en el presente Contrato, el(los) Beneficiario(s) de Área no adquirirá(n) el carácter de fideicomitente(s), ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia Matriz otorga al Fideicomitee – Gerente, que en este caso será exclusivamente la sociedad Gradeco Construcciones y Cia. S.A.S. así, el Fideicomitente conserva todos los derechos todas las obligaciones que le son inherentes a su calidad, las cuales se encuentran enmarcadas en el Contrato de Fiducia Matriz.

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) Beneficiario(s) de Área manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el Proyecto estará sometido al régimen legal de propiedad horizontal de conformidad con lo establecido por la Ley 675 de 2001, y respecto al cual queda(n) en un todo sujeto(s) al mismo, y que por lo anterior, se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. Las eventuales reformas que realice el Fideicomitente al reglamento de propiedad horizontal, antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la Unidad Inmobiliaria a el(los) Beneficiario(s) de Área, no podrán afectar el área privada objeto del presente Contrato. El Fideicomitente hará entrega del reglamento de propiedad horizontal como medio de conocimiento del mismo a el(los) Beneficiario(s) de Área por intermedio del administrador provisional o definitivo de la copropiedad una vez el mismo sea otorgado por escritura pública e inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A la Unidad Inmobiliaria le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que será asignado respectivamente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, cuando se registre la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal aplicable al Proyecto. De conformidad con lo anterior, las Partes entienden expresamente que la nomenclatura asignada a la Unidad Inmobiliaria es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente para todos los efectos.

PARÁGRAFO TERCERO: De acuerdo con lo establecido anteriormente, el(los) Beneficiario(s) de Área sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio fiduciario el derecho de dominio y la posesión de la Unidad Inmobiliaria señalada, cuya descripción detallada al igual que las especificaciones generales de construcción del Proyecto, con sus zonas comunes, se harán constar en el reglamento de propiedad horizontal del mismo. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en el documento denominado Anexo No. 1 - Listado de Especificaciones, el cual hace parte integrante del presente Contrato. No obstante lo anterior, es claro que el(los) Beneficiario (s) de Área acepta(n) desde la suscripción del presente Contrato, que las especificaciones técnicas y diseño de el Proyecto y de la Unidad

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

Inmobiliaria asignada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el Proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el Fideicomitente a el(los) Beneficiario(s) de Área. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad del Proyecto o en los acabados de la Unidad Inmobiliaria objeto de este Contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de las Unidades que adquirirá(n) el(los) Beneficiario(s) de Área, se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de Alianza son totalmente independientes al desarrollo del Proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de el Fideicomitente.

El área de la Unidad Inmobiliaria corresponde al área construida total aproximada, la cual se ha tomado como un parámetro inicial puesto que el metraje de la Unidad incluye algunos bienes comunes estructurales, hidráulicos y eléctricos localizados al interior de sus linderos, tales como pero sin limitarse a muros y ductos comunes. El área privada a transferir sólo podrá determinarse una vez se someta el Proyecto al régimen de propiedad horizontal, para lo cual se tomará el área construida señalada y se le deducirá el área de los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

PARÁGRAFO CUARTO: Las Partes entienden y reconocen que la transferencia de dominio de la Unidad Inmobiliaria se hace como cuerpo cierto e incluirá todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas declaradas, no dará lugar a reclamo alguno por las Partes. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que el(los) Beneficiario(s) de Área declara(n) conocer y aceptar a conformidad. En tal virtud, el(los) Beneficiario(s) de Área manifiesta(n) que ha(n) identificado la Unidad Inmobiliaria junto con sus correspondientes garaje(s) y depósito(s) plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto. Para el efecto se anexan los planos de los inmuebles aceptados por el(los) Beneficiario(s) de Área contenidos en el Anexo No. 3 del presente e igualmente, el(los) Beneficiario(s) de Área manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) la memoria descriptiva del proyecto contenida en el Anexo No. 2 del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO: Las Partes entienden que la Unidad Inmobiliaria será destinada única y exclusivamente a vivienda familiar, y el(los) parqueadero(s) para estacionar un vehículo liviano, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual el(los) Beneficiario(s) de Área declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por el(los) Beneficiario(s) de Área o sus causahabientes a cualquier título.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

PARÁGRAFO SEXTO: El Fideicomitente garantiza a el(los) Beneficiario(s) de Área que no ha enajenado a ninguna persona la Unidad Inmobiliaria a que hace referencia este Contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, hipotecas, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encontrará sometida la Unidad Inmobiliaria del Proyecto. En caso de autorizarse y en consecuencia constituirse gravamen hipotecario, el Fideicomitente y la Fiduciaria están obligados a gestionar ante la entidad bancaria acreedora, la cancelación a prorrata de las hipotecas sobre las unidades inmobiliarias. La constitución del gravamen hipotecario requiere previamente del permiso respectivo otorgado por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El(los) Beneficiario(s) de Área conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, el Lote podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera el Proyecto; hipoteca respecto de la cual el Fideicomitente se obliga a gestionar ante la respectiva entidad bancaria su cancelación en la misma escritura pública de transferencia de la Unidad Inmobiliaria a favor de el(los) Beneficiario(s) de Área. En todo caso el Fideicomitente en su condición de gerente, se obliga a salir al saneamiento del Lote conforme a la ley.

PARÁGRAFO OCTAVO: El(los) Beneficiario(s) de Área no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de el Proyecto.

PARÁGRAFO NOVENO: El Fideicomitente concurrirá a la defensa de Alianza, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción del Proyecto, sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El(los) Beneficiario(s) de Área acepta(n) la existencia de un apartamento modelo que se adecue al interior del Proyecto y al interior del edificio una vez se desarrolle y se obliga(n) a permitir y respetar el libre acceso al mismo durante todo el proceso de vinculación de los demás beneficiarios de área al Fideicomiso.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: En el evento en que la Unidad Inmobiliaria objeto del presente Contrato vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, el(los) Beneficiario(s) de Área se obliga(n) a que el cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura de transferencia de dominio y consienta en el gravamen hipotecario que se debe constituir en el evento en que parte del precio sea pagado con crédito hipotecario.

SEGUNDA: VALOR Y FORMA DE PAGO DE LOS APORTES. El valor y forma de pago del aporte es el indicado al inicio del presente documento, suma que el(los) Beneficiario(s) de Área se obliga(n) a pagar a Alianza como vocera del Fideicomiso Altavista Country, en los términos, condiciones y plazos establecidos allí.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso que la última cuota del cronograma de pago del presente contrato, vaya a ser aportada con el producto de un crédito o leasing otorgado por una Entidad Financiera, el(los) Beneficiario(s) de Área se obliga(n) a entregarle al Fideicomitente, en su dirección de notificación, la carta de aprobación del crédito o del leasing inmobiliario, a más tardar con tres (3) meses de antelación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio. Si al vencimiento del plazo antes anotado el(los) Beneficiario(s) de Área no hubiere(n) entregado la documentación que se requiere para la tramitación del crédito, Alianza podrá resolver de pleno derecho el presente Contrato, por solicitud del Fideicomitente, debiendo restituir los dineros en los términos de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato, quedando el Fideicomitente en libertad de enajenar la Unidad Inmobiliaria a la cual se encontraba vinculado el(los) Beneficiarios de Área sin requisito adicional.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que el crédito o leasing inmobiliario no sea concedido a el(los) Beneficiario(s) de Área este(os) mismo(s) podrá(n) optar por cancelar el valor total de su aporte con recursos propios a más tardar con tres días de anticipación a la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio. Si el(los) Beneficiario(s) de Área no contaren en este momento en el tiempo con los recursos propios para pagar el saldo correspondiente, se entenderá que el(los) Beneficiario(s) de Área ha(n) optado por la terminación unilateral anticipada del presente Contrato y quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de requerimiento judicial alguno. En este caso, Alianza restituirá los dineros entregados con ocasión de la firma de este contrato a el(los) Beneficiario(s) de Área sin lugar al reconocimiento o pago de intereses, previa deducción de la suma establecida por concepto de la Cláusula Penal Pecuniaria contenida en la Cláusula Décima Octava del presente contrato, quedando el Fideicomitente en libertad de enajenar la Unidad Inmobiliaria a la cual se encontraba vinculado el(los) Beneficiarios de Área sin requisito adicional.

PARÁGRAFO TERCERO: En el caso que la Entidad Financiera otorgare el crédito o leasing inmobiliario mismo por una suma inferior a la solicitada, el(los) Beneficiario(s) de Área tendrá(n) un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad en dicho sentido, para acordar con el Fideicomitente la forma de pago de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente Otrosí a este Contrato, pago que en ningún caso podrá exceder del plazo que se tiene pactado para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio. Vencido el plazo antes mencionado de diez (10) días sin que las Partes hubieren acordado la forma de pago de la suma de dinero faltante, el presente Contrato se resolverá de pleno derecho, y el Fideicomitente procederá a restituir los dineros recibidos de el(los) Beneficiario(s) de Área en la forma y plazos establecidos en el parágrafo segundo anterior, dando lugar a la aplicación de Cláusula Penal Pecuniaria.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento en el cual la Entidad Financiera no haya cancelado efectivamente a favor o a la orden del Fideicomiso el saldo del aporte, que ha de pagarse con el producto del crédito o leasing inmobiliario en un plazo de antelación de treinta (30) días a la fecha de firma de la escritura pública de transferencia de dominio, el(los) Beneficiario(s) de Área pagará(n) a favor del Fideicomiso,

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

intereses de plazo a la tasa máxima permitida por la ley comercial, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán desde esta fecha y hasta que se haga efectivo el desembolso por parte de la Entidad Financiera.

PARÁGRAFO QUINTO: En el caso que el(los) Beneficiario(s) de Área opten por tomar crédito para el pago del saldo correspondiente y no hubiere desembolsado el dinero a favor del Fideicomiso, este(os) deberá(n) suscribir un pagaré a favor del Fideicomitente por el mismo valor del crédito aprobado, como garantía del pago del mismo y de los intereses convenidos, mientras se hace efectivo el desembolso, sin perjuicio del pagaré que deben suscribir a la orden de la entidad que otorgue el crédito. Una vez se haya efectuado el desembolso del crédito por parte de la Entidad Financiera, el Fideicomitente hará la devolución del pagaré a el(los) Beneficiario(s) de Área.

PARÁGRAFO SEXTO: Las Partes entienden que el no pago de las cuotas de aporte señaladas en el cronograma de pagos constituye mora en el pago e incumplimiento del Contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, el(los) Beneficiario(s) de Área pagará(n) al Fideicomiso los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida por la legislación comercial colombiana.

En los casos de mora superiores a treinta (30) días, el Fideicomitente cuenta con la facultad de solicitar ante la Fiduciaria que proceda a dar por terminado el presente contrato por el incumplimiento por parte de el(los) Beneficiarios de Área, quedando el presente Contrato resuelto de pleno derecho, y el Fideicomitente procederá a restituir los dineros recibidos de el(los) Beneficiario(s) de Área en la forma y plazos establecidos en el parágrafo segundo anterior, dando lugar a la aplicación de Cláusula Penal Pecuniaria, con cargo a los recursos pagados por el(los) Beneficiario(s) de Área.

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El(los) Beneficiario(s) de Área manifiesta(n) expresamente que conoce(n) y acepta(n) lo siguiente:

- a) Que el Proyecto será sometido a Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001.
- b) Que en tal virtud, el(los) Beneficiario(s) de Área se obligan a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encontrarán sometidas las Unidades Inmobiliarias que componen la totalidad del Proyecto, así como sus adiciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración y de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquél determine (en adelante y en conjunto el "REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL").
- c) Que el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto se otorgará con fundamento en la aprobación que la Curaduría Urbana le imparta a los planos de propiedad horizontal y a su respectivo cuadro de áreas.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY**

- d) Que una vez el Reglamento de Propiedad Horizontal sea otorgado por escritura pública, el mismo será inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de manera que a cada Unidad Inmobiliaria del Proyecto le corresponderá la matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., una vez califique el citado reglamento.
- e) Que Alianza, se reserva el derecho de corregir errores del Reglamento de Propiedad Horizontal, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y entrega del Proyecto.
- f) Que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador del edificio, ejercerá la administración provisional el Fideicomitente, directamente o por intermedio de una persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que se enajene un número de Unidades Inmobiliarias que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes del Proyecto. Cumplida la condición anterior, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo, de no hacerlo, el Fideicomitente o la persona que éste haya contratado para tal fin, continuará ejerciendo la administración definitiva de la copropiedad que conforma el Proyecto.
- g) Que El(los) Beneficiario(s) de Área declara(n) que se obliga(n) a pagar a partir de la fecha de firma de la escritura pública de transferencia, las cuotas de administración que conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal cobre la administración del edificio Altavista Country, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagará intereses de mora sobre cuotas ó saldos de cuotas de administración no pagados a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncia a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial.

CUARTA: DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. El(los) Beneficiario(s) de Área con la firma del presente Contrato entiende(n) y acepta(n) que el Proyecto que se ha de construir y desarrollar sobre el Lote es de responsabilidad única y exclusiva del Fideicomitente en su calidad de como gerente del Proyecto, quien para todos los efectos tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, el(los) Beneficiario(s) de Área declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la construcción del Proyecto es de exclusiva responsabilidad de la sociedad Gradeco Construcciones & Cia S.A.S. en su calidad de Fideicomitente, quien por la vinculación realizada en virtud del presente Contrato conserva tal calidad y hasta la liquidación del Fideicomiso.

Por su parte, el(los) Beneficiarios de Área reconocen, entienden y aceptan que Alianza será la titular del Lote y de todos los demás bienes y recursos que conformen el Fideicomiso, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para el Fideicomitente en virtud del presente Contrato y del Contrato de Fiducia Matriz. Adicionalmente el(los) Beneficiarios de Área declara(n) conocer y aceptar que:

c1 b

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

1. En desarrollo del presente Contrato, la gestión de Alianza no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y/o enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción para la comercialización de las Unidades Inmobiliarias que forman parte del Proyecto.
2. Alianza no participa en el desarrollo del Proyecto, ni como constructor, ni como interventor, tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado Proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se de a los recursos entregados.
3. Alianza no verifica, ni ejerce control sobre la destinación que se le de a los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al Fideicomitente, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
4. Para efectos de la rendición de cuentas de que trata el Contrato de fiducia Matriz, Alianza enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por el (los) Beneficiario(s) de Área, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a Alianza por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil de la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a la cual se refiere este Contrato, será otorgada por Alianza Fiduciaria como vocera del Fideicomiso y por el(los) Beneficiario(s) de Área o por sus cesionarios, en la fecha y Notaría que se indica en el cuadro inicial del presente Contrato. La Unidad Inmobiliaria a que se refiere el presente Contrato se traspasará como cuerpo cierto junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal que se constituya para el Proyecto.

La obligación de transferir el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil de la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a la cual se refiere este Contrato, será efectivamente transferida siempre y cuando el(los) Beneficiario(s) de Área haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del mismo, especialmente haber pagado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de pagos aquí establecido, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere. La totalidad de los aportes económicos mencionada a cargo de el(los) Beneficiario(s) de Área deberá ser entregada a Alianza como vocera del Fideicomiso y, así mismo el(los) Beneficiario(s) de Área deben haber obtenido la aprobación y desembolso de un crédito o leasing inmobiliario a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de pagos.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY**

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse por un máximo de una (1) oportunidad y por un periodo no mayor a diez (10) días calendario, a solicitud por escrito de el(los) Beneficiarios de Área, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora a cargo de el(los) Beneficiario(s) de Área que se generen por la prórroga que el Fideicomitente le conceda. Una vez fijada la fecha de firma de la escritura pública por las Partes, el no otorgamiento de la misma en los términos antes señalados, constituye incumplimiento al presente y faculta al Fideicomitente para terminar de pleno derecho el presente Contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal Pecuniaria contenida en la Cláusula Décima Octava.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En aquellos eventos de fuerza mayor o caso fortuito entre otros pero sin limitarse a i) los eventos de incumplimientos por parte de proveedores y/o contratistas del Fideicomitente, ii) demora en la instalación de los servicios públicos, iii) demora de las entidades públicas en la expedición de los documentos necesarios para probar el pago del impuesto predial y complementarios, las Partes aceptan que la fecha pactada para la firma de la escritura pública y consecuentemente la fecha señalada para la entrega de la Unidad Inmobiliaria podrán ser prorrogadas por el Fideicomitente mediante comunicación previa y escrita enviada a el(los) Beneficiario(s) de Área de acuerdo con lo siguiente:

- a) De producirse algún evento o hecho que suspenda la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fideicomitente, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente; término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno.
- b) Las prórrogas de la fecha de otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio y de la fecha de entrega serán informadas mediante comunicación escrita dirigida el(los) Beneficiario(s) de Área a las direcciones establecidas al inicio del presente documento.
- c) Las cartas mediante las cuales el Fideicomitente informe las nuevas fechas de otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio y de entrega de la Unidad Inmobiliaria formarán parte integral del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

PARÁGRAFO CUARTO: Alianza como vocera del Fideicomiso Altavista Country otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y el Fideicomitente entregará la Unidad Inmobiliaria en la fecha pactada entre ellos, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del Proyecto sin que medie culpa de Alianza o del Fideicomitente, huelga del personal del Fideicomitente, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fideicomitente, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor; término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar el Proyecto en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las Partes.

PARÁGRAFO QUINTO: En todo caso el(los) Beneficiario(s) de Área autoriza(n) al Fideicomitente a realizar los trámites correspondientes para el registro de la transferencia del derecho de dominio sobre la Unidad Inmobiliaria a favor de el(los) Beneficiarios de Área ante las Notaría y la Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el Fideicomitente se encargará de solicitar a el(los) Beneficiarios de Área los recursos con el fin de pagar los gastos a los que haya lugar con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura pública, entregará al el(los) Beneficiario(s) de Área los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de dar constancia de los mencionados gastos. Para tal efecto el(los) Beneficiarios de Área se obliga(n) a entregar los recursos, que le(s) sean solicitados por el Fideicomitente, con una antelación de diez (10) días hábiles previos a la fecha en que se otorgará la escritura pública de transferencia de dominio, de acuerdo a la fecha que se indica en el cuadro inicial del presente Contrato.

El incumplimiento a la anterior obligación por parte de el(los) Beneficiarios de Área, constituye incumplimiento al presente y faculta al Fideicomitente para terminar de pleno derecho el presente Contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal Pecuniaria contenida en la Cláusula Décima Octava del mismo.

SEXTA: ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LA UNIDAD INMOBILIARIA. La entrega real y material de la Unidad Inmobiliaria asignada en el cuadro inicial del presente Contrato, correspondiente al beneficio de área adquirido, se efectuará directamente por el Fideicomitente a el (los) Beneficiario(s) de Área dentro de los ocho (8) días hábiles después del día de firma de la escritura pública de transferencia de dominio, de acuerdo a la fecha de firma que se indica en el cuadro inicial del presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material de la Unidad Inmobiliaria se hará constar en acta suscrita por el(los) Beneficiario(s) del Área y un representante del Fideicomitente, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada el(los) Beneficiario(s) del Área ha recibido la Unidad Inmobiliaria y que el Fideicomitente se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma Acta mencionada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el(los) Beneficiario(s) de Área no comparece(n) a recibir la Unidad Inmobiliaria en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la Unidad quedará a disposición

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

de el(los) Beneficiario(s) de Área en las oficinas de la administración del edificio. En dicho caso, la administración delegada o definitiva suscribirá el Acta mencionada en el párrafo anterior. Si como consecuencia de la negativa de el(los) Encargante(s) y/o Beneficiario(s) de Área de recibir la Unidad Inmobiliaria, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega de la Unidad Inmobiliaria como unidad privada incluirá la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Proyecto, por acceder éstos a los primeros y, se entenderán recibidos desde la suscripción del acta de entrega correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio, tales como salón comunal, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de unidades que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO CUARTO: El Fideicomitente pagará a las empresas municipales de energía, acueducto y alcantarillado los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero ni él ni Alianza no se hacen responsables de reajustes posteriores a la firma de la escritura pública de transferencia. Los derechos de activación de la(s) línea(s) telefónica(s), serán cancelados por el(los) Beneficiario(s) de Área de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva empresa. En todo caso el Fideicomitente no será responsable si la empresa de teléfonos no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión. Respecto del servicio de gas, el Fideicomitente instalará los respectivos ductos y acometidas y asumirá los costos de los derechos de conexión y activación del servicio. En todo caso, el(los) Beneficiario(s) de Área acepta(n) que la responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos y líneas telefónicas, recae sobre las respectivas entidades.

PARÁGRAFO QUINTO: Si por cualquier circunstancia las Partes acordasen por escrito entregar la Unidad Inmobiliaria antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del Fideicomitente, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

PARÁGRAFO SEXTO: En ningún caso el Fideicomitente ni Alianza serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como la Unidad Inmobiliaria será entregada cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las

93

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

empresas públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del Fideicomitente y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: La conexión de la(s) línea(s) telefónica(s) y la instalación de la(s) misma(s), así como su(s) aparato(s) telefónico(s) corren por cuenta exclusiva de el(los) Beneficiario(s) de Área.

PARÁGRAFO OCTAVO: Respecto a las fisuras que se presenten en las Unidades Inmobiliarias del Proyecto debido al asentamiento del mismo, el Fideicomitente atenderá aquellas que se presenten dentro del año calendario siguiente a la fecha de entrega material de la respectiva Unidad. Las Partes entienden y reconocen que a partir del año calendario siguiente a la fecha en la cual se entregó la Unidad Inmobiliaria, el Fideicomitente no asumirá responsabilidad adicional por grietas, figuras, goteras y demás afectaciones generadas a la Unidad. En cuanto a los equipos y acabados instalados en la Unidad Inmobiliaria, la misma gozará de las garantías que otorgan los respectivos proveedores de los mismos, en los mismos términos y condiciones de la garantía, debiendo acudir el(los) Beneficiario(s) de Área directamente al respectivo proveedor en cada caso presentado.

PARÁGRAFO NOVENO: Es entendido que el Fideicomitente se obliga a entregar la construcción del Proyecto en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas, pero podrá sin ningún tipo de autorización, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o superior calidad cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez de materiales o mejor oferta en el mercado de productos similares.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El(los) Beneficiario(s) de Área manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las Unidades Inmobiliarias que conforman el Proyecto, bienes de uso exclusivo y bienes comunes del mismo y las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones, y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal, de la Unidad Inmobiliaria objeto de este Contrato de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a las Unidades Inmobiliarias y/o el Proyecto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo en cuenta que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de los materiales empleados en la edificación del Proyecto o de los acabados de las Unidades Inmobiliarias que conforman el mismo.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Las Partes manifiestan expresamente que en caso en el cual el(los) Beneficiario(s) de Área efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de la Unidad Inmobiliaria objeto de este Contrato, las obligaciones que asume el Fideicomitente, en su caso, se limitan a reponer los materiales utilizados por ésta en el diseño original de la misma y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales o trabajos utilizados por el(los) Beneficiario(s) de Área e igualmente las garantías



CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

otorgadas por el Fideicomitente perderán su vigencia en los casos de modificaciones a las Unidades Inmobiliarias que no hayan sido efectuadas por el Fideicomitente.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: El(los) Beneficiario(s) de Área manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) el Proyecto en su integridad, por lo que consiente(n) a partir de la suscripción del presente Contrato en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse a la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución del mismo.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: El(los) Beneficiario(s) de Área manifiesta(n) y entiende(n) que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del Proyecto serán definidas por el Fideicomitente y son responsabilidad de éste.

SÉPTIMA: GASTOS. Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil correrán por cuenta de el(los) Beneficiario(s) de Área y del Fideicomiso por partes iguales. Los gastos correspondientes al impuesto de registro y los derechos de registro serán asumidos por el(los) Beneficiario(s) de Área en su totalidad. Los recursos para realizar el pago de estos últimos deberán ser entregado al Fideicomitente por el(los) Beneficiario(s) de Área antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la Unidad Inmobiliaria de conformidad con las sumas establecidas en la pre-liquidación que solicite el Fideicomitente para estos efectos. El remanente de dichos gastos, si lo hubiere, le será devuelto al el(los) Beneficiario(s) de Área, no obstante, si faltare alguna suma por dicho concepto ésta será cubierta por el(los) Beneficiario(s) de Área.

Por otra parte, todos los gastos de constitución de hipotecas o afectación a vivienda familiar sobre la Unidad Inmobiliaria respecto de la cual se vincula(n) el(los) Beneficiario(s) de Área incluyendo pero sin limitarse a derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, que sean otorgadas por el(los) Beneficiario(s) de Área deberán ser pagadas en su totalidad por estos. No obstante y en lo referente a la hipoteca de mayor extensión que garantiza el crédito de constructor, los gastos de cancelación de las mismas correrán a cargo del Fideicomiso.

PARÁGRAFO: Si bien los costos y gastos de registro de la Unidad Inmobiliaria serán asumidos por el(los) Beneficiario(s) de Área, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán realizados por el Fideicomitente, para lo cual el(los) Beneficiario(s) de Área, con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública, aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, de acuerdo con la liquidación que le remita previamente el Fideicomitente mediante la consignación efectuada en una cuenta bancaria que el Fideicomitente le informe para el efecto. Una vez la escritura pública sea registrada, el Fideicomitente entregará a el(los) Beneficiario(s) de Área la copia de la escritura pública de transferencia de dominio junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

OCTAVA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS. El Fideicomitente se obliga a entregar a paz y salvo la Unidad Inmobiliaria por todo concepto, esto incluye pero sin limitarse a gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, valorización, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio.

PARÁGRAFO: El Fideicomitente se compromete a radicar ante la autoridad catastral, la solicitud de desenglobe catastral de las Unidades Inmobiliarias, a más tardar cuando se haya transferido el dominio de la última Unidad del Proyecto.

NOVENA: LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS. El Fideicomitente hará entrega de la Unidad Inmobiliaria objeto de este Contrato, a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos básicos con los cuales está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia. A partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de el(los) Beneficiario(s) de Área, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el Fideicomitente de conformidad con la Ley colombiana vigente sobre la materia.

Adicionalmente, el(los) Beneficiario(s) de Área se obliga(n) a cancelar a partir de la fecha en la cual se firme la escritura pública de transferencia de la Unidad Inmobiliaria, la cuota de administración cobrada por la copropiedad, la cual será inicialmente calculada de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por el Fideicomitente o por el administrador provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios, todo lo cual deberá estar acorde con lo establecido por el reglamento de propiedad horizontal, así como toda suma por concepto de servicios públicos, gastos de mantenimiento y cuotas ordinarias o extraordinarias a las que haya lugar.

DÉCIMA: REMUNERACIÓN. Alianza cobrará por los recursos invertidos en aportes de las carteras colectivas administradas por dicha entidad la comisión establecida en el Contrato de Fiducia Matriz, la cual será pagada en su integridad por el Fideicomitente de conformidad con lo establecido allí. Alianza tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente Contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar.

La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente Contrato. Éstos y los demás costos y gastos en que incurra Alianza con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este Contrato, frente a el(los) Beneficiario(s) de Área o frente a terceros, aún después de su terminación serán asumidos en su totalidad por el Fideicomitente. Los mismos serán pagados a Alianza por el Fideicomitente con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Ley colombiana vigente.

PARÁGRAFO: De conformidad con lo anterior, las Partes conocen, aceptan y entienden el reglamento de administración de carteras colectivas administradas por Alianza y se acogen al mismo en su integridad.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA
AL FIDEICOMISO ALTAVISTA COUNTRY

DÉCIMA PRIMERA: VIGENCIA. El término de duración del presente Contrato de vinculación será equivalente al término de desarrollo y ejecución del Proyecto.

DÉCIMA SEGUNDA: TERMINACIÓN UNILATERAL ANTICIPADA. Se entenderá que el Contrato terminará a causa de El(los) Beneficiario(s) de Área cuando:

1. El(los) Beneficiario(s) de Área desista(n) unilateralmente del negocio.
2. El(los) Beneficiario(s) de Área incumpla(n) alguna de sus obligaciones contractuales.
3. El(los) Beneficiario(s) de Área se encuentre(n) en mora de más de treinta (30) días en el pago de los aportes estipulados en el plan de pagos detallado en el cuadro inicial del presente Contrato.
4. El(los) Beneficiario(s) de Área no entregue(n) la información y documentación requerida por Alianza para el cumplimiento de las normas relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT o la información requerida para inicial el proceso o programa de Conocimiento al Cliente, y/o por la inclusión del el(los) Beneficiario(s) de Área en la Lista OFAC del Gobierno de los Estado Unidos de América.
5. En el evento en el cual la Entidad Financiera negare el crédito o leasing inmobiliario solicitado o aprobare una suma inferior a la solicitada por el(los) Beneficiarios de Área, y/o estos no cancele(n) el saldo restante total o la diferencia resultante entre el valor solicitado y el valor aprobado hasta completar el valor total de los aportes pactados en el inicio del presente documento y en la forma como se establece en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

En los casos en que el Contrato se dé por terminado en los términos arriba establecidos por solicitud del Fideicomitente, Alianza se encuentra plenamente facultada para descontar directamente la suma referida en la Cláusula Décima Octava siguiente por concepto de Cláusula Penal Pecuniaria directamente de los recursos que el(los) Beneficiario(s) de Área haya(n) entregado al Fideicomiso y el Fideicomitente procederá a la enajenación a título oneroso de la Unidad Inmobiliaria a la cual se encontraba vinculado el(los) Beneficiarios de Área sin requisito adicional. El saldo remanente será entregado, por parte de Alianza, a disposición de el(los) Beneficiario(s) de Área, depositándolos en la cuenta bancaria que se identifica en la parte inicial de este Contrato, hecho que se comunicará por correo, fax, telegrama, correo electrónico o certificado a la dirección de notificación señalada aquí.

PARÁGRAFO: En el evento en que de manera unilateral, sea el Fideicomitente quien desista o retire del negocio el(los) Beneficiario(s) de Área, el Fideicomitente pagará a favor de el(los) Beneficiario(s) de Área la Cláusula Penal Pecuniaria, a título de pena e indemnización plena, en la medida que así lo solicite el Fideicomitente. La Fiduciaria pondrá a disposición de el(los) Beneficiario(s) de Área el valor de los recursos mediante consignación en la cuenta bancaria indicada en este Contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el Fideicomitente notifique a la Fiduciaria su decisión de desistir o retirar del negocio a el(los) Beneficiario(s) de Área. En cualquiera de estos casos, el Fideicomitente queda plenamente autorizado para disponer de la Unidad Inmobiliaria objeto del presente Contrato.