Proceso No. 2019-154

que es, se fundamenta en el acuerdo de dos o más voluntades que produce efectos jurídicos. La voluntad de las personas, al expresarse en la forma prevista por el legislador, es la que genera derechos, la que crea una ley a la cual quedan sometidas las partes contratantes, como lo dice el artículo 1602 del C.C. Colombiano. Pero al perfeccionamiento de todo contrato preceden ciertas etapas, en el curso de las cuales la voluntad humana tiene oportunidad de expresarse para proponer el contrato, para discutir sus condiciones y, como consecuencia, para aceptarlo o rechazarlo.

De ahi que para poner fin a ese acuerdo de voluntades, o a su cumplimiento, debe acudirse en primer lugar a la voluntad de las partes contratantes, es decir al mutuo acuerdo, o en caso contrario a la decisión judicial. En este caso en el análisis realizado por el despacho se determinó la existencia de obligaciones a cargo de la parte pasiva, quedando esta con la obligación de acreditar lo contrario, bajo los causes legales .

Así las cosas, el auto cuestionado será mantenido por existir razones suficientes para ello, dado que el documento base de la acción presta mérito ejecutivo al cumplirse con las exigencias del art 422 del C. G de P

Por lo brevemente expuesto el Juzgado :

R E SU E L V E:

1. No REVOCAR el auto calendado 17 de julio de 2019, visto al folio 7 del presente cuaderno.

2. Déjese transcurrir el término para contestar la demanda por parte de TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.

3.- TENER Y RECONOCER al doctor FRANCISCO CAMARGO como apoderado de la sociedad antes enunciada , en los términos y fines del poder conferido.

NOTIFIQUESE

El Juez

GILBERTO REYES DELGADO.

Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado de hoy 19 AGO 2021 *53*

El Secretario,

NANCY LUCIA MORENO

Proceso No. 2019-154

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., 16 AGO 2021 *de dos mil veintiuno.*

Se resuelve el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO (FOLIO 100), en contra del auto calendado 17 de julio del 2019, por medio del cual se libro orden de pago ..

Señala el inconforme en su escrito que debe revocarse la orden de pago, y en su lugar negarla con base en que se incluyen unos valores que deben demostrarse en proceso ordinario y por otro lado no está acreditado que el demandante probó con su obligación.

CONSIDERACIONES..

El art. 422 del C. G de P, establece que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

El ser expresa la obligación implica que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca una obligación; de ahí que las obligaciones implícitas y las presuntas, salvo que la ley disponga lo contrario, no son demandables por vía ejecutiva.

Ahora bien, el ser expreso significa una claridad, por lo que la segunda exigencia es redundante; sin embargo, frente a dicha claridad se impone a la obligación el que sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor.

Observado con detenimiento el documento base de la ejecución, se observa, que se celebró un contrato de concesión de espacios, en el que el concedente, entrega unas áreas especificas y determinadas para que el concesionario, realice labores de promoción, comercialización y venta de Bienes y Servicios, y como contraprestación se cancelarían las sumas acordadas en el contrato .

El demandante deriva la supuestas obligaciones en mora, esto es , frente a las que debió asumir la demandadas con base en el contrato aportado, por lo tanto de ahí se deriva las circunstancias de que trata el art. 488 del C. de P.C.

No obstante lo anterior y siendo el contrato fuente de obligaciones, para las partes, Sobre el particular, el Doctor Alberto Tamayo Lombana, en su obra "Manual de Obligaciones" dice: "... **el contrato, como fuente de obligaciones**

Luz Marina Parada Ballén
Abogada Especialista en Derecho Administrativo y Constitucional
Universidad Católica de Colombia

125

Bogotá D.C. Febrero 18 de 2020

JUZGADO 15 CIVIL CTO.

44854 17-FEB-'20 14:04

Doctor
GILBERTO REYES DELGADO
JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REFERENCIA:	**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No 2019-154**
DEMANDANTES:	LUIS FERNANDO ESPINOSA PARADA y LLINA PAOLA BOHORQUEZ BRAVO.
DEMANDADOS:	TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS, ALIANZA FIDUCIARIA S A, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRA 134
ASUNTO:	**RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO DEL 13 DE FEBRERO DE2020**

LUZ MARINA PARADA BALLEN, conocida en autos como apoderada judicial de los demandantes en el proceso referido, estando dentro del término señalado en el artículo 318 de C.G.P, interpongo recurso de reposición contra del auto proferido por su despacho el 13 de febrero de 2020, notificado por anotación en Estado el 14 de febrero de 2020, para que se revoque el numeral 2 del auto referido y se modifique en numeral 1 en el siguiente sentido:

1- Dar por notificada por conducta concluyente a la demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRA 134 el día 11 de septiembre de 2019, fecha de presentación del recurso de reposición contra el auto del 17 de julio de 2019, por la apoderada judicial de la demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRA 134.

Lo anterior de acuerdo con los argumentos de hecho y de derecho que expongo a continuación.

1- El día 17 de julio de 2019, el juzgado profirió mandamiento de pago a favor de mis representados y en contra de los demandados TERRA 134 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS **Y ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATROMONIO AUTONOMO DENOMINADO TERRA 134.**

2- El día 5 de agosto de 2019, se efectuó la citación para notificación personal a la demandada ALIANZA FIDUCIARIA SAS, COMO VOCERA DEL PATROMONIO AUTONOMO TERRA 134, según a oficio radicado en el despacho con el número 42471 de agosto 27 de 2019.

3- El día 5 de septiembre de 2019 se surtió la notificación por AVISO a la demandada ALIANZA FIDUCIARIA SA, quien actúa como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Terra 134, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1232 del Código de Comercio, y para tal efecto se aportó al despacho las pruebas de la notificación con radicado No 42753 del 11 de septiembre de 2019, encontrándose por

Avenida Carrera 45 No 147-12 Bloque D Apartamento 302.
Email: lparadaballen@gmail.com
Teléfono fijo 6151755/ móvil 301 4864112

ende notificado el auto del 17 de julio de 2019 a la demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO TERRA 134, sin embargo el despacho no admite esta prueba.

4- A folio 103 del expediente, obra el poder especial otorgado por el representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del fideicomiso terra 134, Dr. FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, a la Dra. ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA identificada con la c.c. 53.906.302 y T.P 203.078 del C.S.J, como apoderada suplente, para que represente a LA FIDUCIARIA ALIANZA S.A. como vocera y administradora del patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRA 134, en el proceso 2019-154.

5- A Folios 104, 105 y 106 del expediente, obra un oficio radicada en su despacho el 11 de septiembre de 2019 con No 42779,por medio del cual, la Abogada Dra. ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA identificada con la c.c. 53.906.302 y T.P 203.078 del C.S.J, en su condición de apoderada judicial suplente de la fiduciaria ALIANZA SA, quien actúa como vocera y administradora del patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRA 134, según poder que adjunto, presenta recurso de reposición contra el auto del 17 de julio de 2019, auto que ordeno librar mandamiento de pago en su contra, y solicita expresamente lo siguiente:

*"... **Obrando en este proceso como apoderada suplente de la sociedad Alianza Fiduciaria SA, mediante el presente escrito interpongo recurso de reposición en contra del mandamiento de pago librado el 17 de julio de 2019, en los siguientes términos: ...**"*

Y en la hoja 2 del documento folio 105 expresa textualmente lo siguiente:

"...FRENTE AL MANDAMIENTO LIBRADO EN CONRTRA DEL PATROMONIO AUTONOMO TERRA 134 CUYA VOCERA ES ALIANZA FIDUCIARIA.

Solicito al despacho se revoque el mandamiento de pago librado..."

6- El artículo 301 del C-G. del P. señala lo siguiente:

*"...**La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. en escrito que lleve su firma,** o verbalmente durante una audiencia o diligencia **Cuando una parte o un tercero manifieste que conoce determinada providencia** o la mencione, si queda registro de ello, **se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito** o de la manifestación* verbal..." (Subrayado fuera de texto).

Por lo anterior en el auto que se repone, el despacho omitió aplicar el inciso primero del artículo 301 del C.G.P. pese a que es un hecho que la Dra. ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA como

127

apoderara judicial de Alianza Fiduciaria SAS vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADOS TERRA 134, según poder que le fue conferido, y solicita la revocatoria del auto proferido por el despacho el 17 de julio de 2019, a través del cual se libró mandamiento de pago en su contra según folios 104, 105 y 106 del expediente.

Es evidente que se dan los supuesto facticos señalados en el inciso 1 del artículo 301 del C.G.P., esto es, que existe un documento firmado por la apoderada suplente judicial de la parte demandada ALIANZA FIDUCIARIA SAS, COMO VOCERA DEL PATROMONIO AUTONOMO TERRA 134, Dra. ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA identificada con la c.c. 53.906.302 y T.P 203.078 del C.S.J, y en el escrito manifiesta que conoce el auto del 17 de julio de 2019, y además hace uso del derecho de defensa y solicita la revocatoria del mismo auto, en representación de su mandante, razón por la cual se debe dar por notificada por conducta concluyente del mandamiento de pago librado en el auto del 17 de julio de 2019, con efectividad del 11 de septiembre de 2019, fecha de presentación del escrito, tal como lo señala la norma indicada y no en aplicación del inciso segundo del mismo artículo, como equivocadamente lo ha hecho el despacho, pues solo el inciso 2 sería aplicable, si solo existiera el poder en el expediente, cosa que no es así, como se demuestra con el escrito que obra a folio 104,105 y 106 del expediente.

Así las cosas, con todo respeto solicito a su señoría revocar el numeral 2 y modificar el numeral 1 el auto del 13 de febrero de 2020, dando por notificada por conducta concluyente a la demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATROMONIO AUTONOMO TERRA 134, a partir del 11 de septiembre de 2019, fecha de presentación del escrito de recurso de reposición contra en mandamiento de pago librado en su contra el 17 de julio de 2019.

Del señor Juez, respetuosamente,

LUZ MARINA PARADA BALLEN
C.C. 41.741.757 de Bogotá
T.P. No 33.370 del Consejo Superior de la Judicatura

C.C. PROCURADURIA DELEGADA PARA LA VIGILANCIA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

125-127

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ, D.C.

FIJACION EN LISTA Y TRASLADO

Fijado en lista hoy, 21-02-2020

En traslado Recurso reposición

Comienza 24-02-2020 8:00 am.

Termina 26-02-2020 5:00 pm.

SECRETARIA

128

MPM
ABOGADOS

Señores

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

JUZGADO 15 CIVIL CTO.
44997 19-FEB-'20 14:23

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO 2019-00154

DEMANDANTE: LUIS FERNANDO ESPINSA PARADA Y LINA PAOLA BOHORQUEZ BRAVO

DEMANDADO: TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS, ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMOSO TERRA 134 y ALIANZA FIDUCIARIA

ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA, identificada con cédula de ciudadanía No.53.906.302 expedida en la ciudad de Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional de abogado No.203.078 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este proceso como apoderada de la ALIANZA FIDUCIARIA SA, vocera del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TERRA 134, mediante el presente escrito interpongo recurso de reposición en contra del numeral 4 del auto notificado en estado del 14 de febrero de 2020, en los siguientes términos:

PROCEDENCIA DEL RECURSO

Si bien, por regla general el auto mediante el cual se resuelve un recurso de reposición no es susceptible de recursos, el artículo 158 del CGP permite recurrir dicha situación, siempre que que: *"El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos"*, con fundamento en dicha norma y como quiera que lo manifestado por el despacho en el numeral recurrido, es un punto no tratado en el recurso anterior, me permito precisar mis reparos al respecto.

ARGUMENTOS DE DISENSO

Señala el despacho en el numeral 3 del auto notificado en estado del 14 de febrero de 2020, dentro del proceso de la referencia, *"TENER Y RECONOCER a la doctora ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA como apoderada judicial de la demandada (folio 103) en los términos y fines del poder conferido"* y de

129

la misma forma hace alusión a la *"Notificación por conducta concluyente"* refiriéndose a la suscrita quien aportó el memorial poder de la mano con el recurso obrante a folio 104 , por lo que resulta errónea la interpretación del despacho, al considerar que por cuanto en el recurso la suscrita se identificó como apoderada de la sociedad fiduciaria y no del patrimonio autónomo, pues el otorgante del poder es la sociedad fiduciaria, la cual a su vez actúa como vocera del patrimonio autónomo.

Inferir que al indicar ser apoderada de Alianza Fiduciaria (persona jurídica que expide el poder como vocera) me limita el actuar respecto del patrimonio autónomo, resulta una interpretación restrictiva de la norma, pues es evidente que hablamos del misma persona, al ser la sociedad fiduciaria (la poderdante) y a su vez vocera del patrimonio autónomo, quien me otorga poder para actuar en su representación, se sobre entiende que es para actuar en nombre del patrimonio autónomo conforme los fines del poder conferido y no entenderlo de esta manera, pondría la formalidad sobre lo esencial, contraviniendo el Principio de la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal consagrado en nuestra constitución nacional en el artículo 228, el cual dispone que en las actuaciones de la administración de justicia prevalecerá el derecho sustancial y constituyendo una vía de hecho en contra de mi representada.

Por lo anterior, comedidamente solicito revocar el numeral recurrido y en su lugar ordenar correr traslado del recurso impetrado.

Atentamente

Ana Catalina Ramirez

Ana Catalina Ramírez
C.C. No.53.906.302 de Bogotá
T.P. 203.078 del C.S de la J

128-129

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ

FIJADO EN LA SECRETARIA

Fijado en la fecha: 21-02-2020

En traslado: Rec. reposición

Comienza: 24-02-2020 8:00 a.m.

Termina: 26-02-2020 5:00 p.m.

SECRETARIA

130

MPM
ABOGADOS

Señores
JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

JUZGADO 15 CIVIL CTO.

44988 25-FEB-'20 14:24

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO 2019-00154

DEMANDANTE: LUIS FERNANDO ESPINSA PARADA Y LINA PAOLA BOHORQUEZ BRAVO

DEMANDADO: TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS, ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMOSO TERRA 134 y ALIANZA FIDUCIARIA

ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA, identificada con cédula de ciudadanía No.53.906.302 expedida en la ciudad de Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional de abogado No.203.078 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este proceso como apoderada de la ALIANZA FIDUCIARIA SA, vocera del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TERRA 134, mediante el presente escrito me pronuncio frente al recurso presentado por la Dra. Luz Marina Parada Ballén el día 17 de febrero de 2020, con el cual atacó el auto de fecha 13 de febrero de 2020, en los siguientes términos:

Indica la recurrente que el despacho debe revocar el numeral 2 de la decisión atacada y en consecuencia *"Dar por notificada por conducta concluyente a la demandada ALIANZA FIDUCIARIA SA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRA 134 el día 11 de septiembre de 2019, fecha de presentación del recurso de reposición contra el auto del 17 de julio de 2019, por la apoderada judicial de la demandada ALIANZA FIDUCIARIA SA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRA 134"*, con fundamento en *"...la Dra. ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA, como apoderada judicial de Alianza Fiduciaria SAS vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADOS TERRA 134, según poder que fue conferido... ...según folios 104, 105 y 106"*

De la lectura del recurso se evidencia, que tanto la recurrente, Dra. Luz Marina Parada Ballén, como la suscrita en el recurso presentado contra la misma providencia, comparten la posición de que resulta errónea la interpretación del despacho, al considerar que por cuanto en el recurso la suscrita se identificó como apoderada de la sociedad fiduciaria y no del patrimonio autónomo, pues el otorgante del poder es la sociedad fiduciaria, la cual a su vez actúa como vocera del patrimonio autónomo.

Inferir que al indicar ser apoderada de Alianza Fiduciaria (persona jurídica que expide el poder como vocera) me limita el actuar respecto del patrimonio autónomo, resulta una interpretación restrictiva de la norma, pues es evidente que hablamos del misma persona, al ser la sociedad fiduciaria (la poderdante) y a su vez vocera del patrimonio autónomo, quien me otorga poder para actuar en su representación, se sobre entiende que es para actuar en nombre del patrimonio autónomo conforme los fines del poder conferido y no entenderlo de esta manera, pondría la formalidad sobre lo esencial, contraviniendo el Principio de la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal consagrado en

MPM
ABOGADOS

nuestra constitución nacional en el artículo 228, el cual dispone que en las actuaciones de la administración de justicia prevalecerá el derecho sustancial y constituyendo una vía de hecho en contra de mi representada.

Por lo anterior, reitero la solicitud presentada en el recurso impetrado y solicito al despacho ordenar correr traslado del recurso impetrado.

Atentamente

Ana Catalina Ramirez

ANA CATALINA RAMÍREZ
C.C. No.53.906.302 de Bogotá
T.P. 203.078 del C.S de la J

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA, D.C.

En la fecha 10.03.2020

pasa a despacho, con el escrito anterior

El Secretario Alianza Fiduciaria desanexa
tmbl rec reposición apod dtes

Z 77

Bogotá D.C, febrero 26 de 2020

Doctor
GILBERTO REYES DELGADO
JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

JUZGADO 15 CIVIL CTO.
45006 26-FEB-'20 10:33

REFERENCIA:	**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No 2019-154**
DEMANDANTES:	LUIS FERNANDO ESPINOSA PARADA y LLINA PAOLA BOHORQUEZ BRAVO.
DEMANDADOS:	TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS, ALIANZA FIDUCIARIA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRA 134 / ALIANZA FIDUCIARIA S.A. PATRIMONIO
ASUNTO:	PRONUNCIAMIENTO RECURSO PROMOVIDO POR ALIANZA FIDUCIARIA SA COMO VOCERA AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRA 134 contra auto del 13 de febrero de 2020.

Respetado doctor Reyes:

En mi condición de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, me permito manifestar, que atendiendo los argumentos expuestos por la apodera judicial de la parte ejecutada ALIANZA FIDUCIARIA SA COMO VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRA 134, frente al recurso interpuesto contra el auto del 13 de febrero de 2020 proferido por su despacho, queda demostrado plenamente que el auto del mandamiento de pago de fecha 17 de julio de 2019 proferido en su contra, se encuentra notificado legalmente desde el 5 de ~~agosto~~ septiembre de 2019, razón por la cual acepta que le fue conferido el poder por la demandada ALIANZA FIDUCIARIA SA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRA 134, y como consecuencia del mismo interpuso el recurso de reposición actuando como su apoderada, según documento que obra a folios 104, 105 y 106 del expediente.

Por lo anterior, no me apongo a su petición.

De otra parte, cabe agregar, que frente el recurso interpuesto por la ejecutada el 11 de septiembre de 2019, en representación de ALIANZA FIDUCIARIA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRA 134 / ALIANZA FIDUCIARIA S.A contra el mandamiento de pago del 17 de julio de 2019, presente memorial el 24 de septiembre de 2019, con radicado No 42989, descorriendo traslado y solicitando la confirmación del mandamiento de pago referido, según argumentos expuestos en el mismo, argumentos que reitero.

Del señor Juez, respetuosamente,

LUZ MARINA PARADA BALLEN
C.C. 41.741.757 de Bogotá
T.P. No 33.370 del Consejo Superior de la Judicatura

Avenida Carrera 45 No 147-12 Bloque D Apartamento 302.
Email: lparadaballen@gmail.com
Teléfono fijo 6151755/ móvil 301 4864112

ojo falta fijar
traslado rep. f 100

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA, D.C.

En la fecha 10 · 03 · 2020

pasa al despacho, con el escrito anterior

El Secretario Apod dte - desiste tral
re: exp civil impetrado x Alianza

2 + 1

Proceso No. 2019-154

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C. 25 FEB 2021 *de dos mil veintiuno.*

Procede el despacho a resolver los recursos de REPOSICIÓN interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante, y de la parte demandada en contra del numeral 2 del auto calendado 13 de febrero del 2020, por medio del cual ordenó dejar transcurrir un término y además para que se tenga por notificada a ALIANZA FIDUCIARIA S.A.S COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO TERRA 134, a partir del 11 de septiembre del 2019, fecha de presentación del escrito.

Como argumento del recurso manifiesta, que se dan las condiciones fácticas en el inciso 1 del artículo 301, esto es, que existe un documento firmado por la apoderada suplente de la demandada ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO en el que manifiesta que conoce el auto del 17 de julio del 2019, razón por la cual debe tenerse por notificada por conducta concluyente DEL MANDAMIENTO DE PAGO LIBRADO, CON EFECTIVIDAD DEL 11 DE SEPTIEMBRE DEL 2019.

CONSIDERACIONES.

Para resolver, se tiene que, el recurso ordinario de reposición, está instituido como aquella via procesal a la que se puede acudir para que las decisiones que no se ajusten a derecho, sean revocadas o reformadas , bajo las previsiones del art 318 del C. G de P, esto es, por una equivocada interpretación de las normas sustanciales o procesales aplicables al caso, o por mera inobservancia de las mismas. Es evidente que en este caso el auto cuestionado no deberá ser revocado, considerándose para ello qué no es posible tener por notificada ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO , CON EL escrito presentado el 11 de septiembre del 2019, (folio 104), por cuanto, las manifestaciones allí realizadas y el recurso interpuesto señalándose que esta no es demandada, se hacen a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A,, persona jurídica que no es demandada en el plenario, por tanto las manifestaciones realizadas por la profesional no puede producir efecto frente al PATRIMONIO AUTONOMO .

En segundo lugar, la providencia tampoco ha de tener modificación, por cuanto, nótese como en el mandato conferido al folio 103, no se hace manifestación de que se conoce el mandamiento de pago ni se cita su fecha, esto por quien funge como representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO .

Así las cosas, la decisión llamada adoptar fue la que se señalara en el auto del 13 de febrero del 2020, y que se tomara bajo las previsiones del art. 301 del C . G. del P., inciso segundo , razones por demás son suficientes para no revocar dicha decisión.

Proceso No. 2019-154

Por lo anteriormente expuesto, y sin más consideraciones el despacho no accederá a la revocatoria impetrada, por tanto :

R E S U E L V E :

1. NO REPONER PARA REVOCAR , el auto calendado trece (13) de febrero del 2020, visto al folio 121 del plenario.

2.- Déjense transcurrir los términos allí señalados.

NOTIFIQUESE

El Juez,

GILBERTO REYES DELGADO

2 -

Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. hoy

26 FEB 2021

El Secretario,

NANCY LUCIA MORENO

Alianza Fiduciaria

Fecha 17/12/2015 11:55 (S) B1396311
Destinatario PROYECTO TERRA 134
Remitente DANIEL MARCELO ZARAMA DE LA ESPRIELLA

FECHA DE ELABORACIÓN 02-12-2015

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134

JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO, mayor de edad, , identificado con la cédula de ciudadanía número 80.775.137, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado del 19 de agosto de 2014, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE GERENTE**,

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638, quien en su calidad de suplente del presidente, actúa en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA** y/o **LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA,** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134**, el cual para todos los efectos se identificará con Nit. 830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables.

PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

BENEFICIARIO: Es el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS.

BENEFICIARIO CONDICIONADO: Durante la etapa preoperativa, tendrá la calidad de tal el FIDEICOMITENTE GERENTE, respecto de los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO ("LOS ENCARGANTES"), tal como constará en las cartas de instrucciones que suscriban cada uno de dichos terceros. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato, dentro del plazo indicado para el efecto, la calidad de beneficiario de los mencionados recursos se consolidará en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE. Por el contrario, si las referidas CONDICIONES DE GIRO no se cumplen en los términos de este contrato, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos ENCARGANTES.

BENEFICIARIOS DE ÁREA O FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS: Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, sean registradas bajo tal calidad en el FIDEICOMISO, respecto de una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, con la única finalidad que a la terminación del PROYECTO y siempre y cuando se encuentre al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado contrato de vinculación, les sea transferido el derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respectiva, bajo las especificaciones pactadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO en el mencionado contrato de vinculación. Queda entendido que dicho registro como BENEFICIARIO DE ÁREA se llevará a cabo siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO.

COMITÉ FIDUCIARIO: En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.

CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los ENCARGANTES, con el fin de que el FIDEICOMITENTE GERENTE inicie y lleve a cabo la construcción y del PROYECTO hasta su terminación. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creado en

virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134.**

FIDEICOMITENTE GERENTE: Es TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS, quien en virtud de la celebración de este contrato constituye el FIDEICOMISO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al 100% de los derechos fiduciarios derivados del mismo, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, correspondientes a la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respecto de la cual se vinculan, siempre y cuando hayan realizado la totalidad de sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

INTEGRACIÓN: Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a (i) la modificación del contrato de fiducia mercantil de administración el cual será administrado por ALIANZA y al que serán transferidos los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50N-8885 y 50N-1050057, para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato (ii) la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este acto se constituye al patrimonio autónomo citado en el numeral (i) anterior, (iii) la liquidación del FIDEICOMISO que por este acto se constituye, previa la transferencia de que trata el numeral (ii) anterior.

INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE GERENTE. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.

PROYECTO: Desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de 34unidades privadas de apartamentos, locales y consultorios, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará TERRA 134, el cual se desarrollará en los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-8885 y 50N-1050057 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Bogotá Zona-Norte, de propiedad de un patrimonio autónomo administrado por ALIANZA, el cual deberá estar conformado antes del cumplimiento de las condiciones de giro. El proyecto cuenta en total con ventas por valor de DIECISEIS MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (16.000.000.000).

UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Serán 12 apartamentos, 1 local y hasta 21 consultorios que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

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

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia mercantil. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIÓNES DE LAS PARTES:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO

Igualmente, el FIDEICOMITENTE GERENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE GERENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE GERENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: El FIDEICOMITENTE GERENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) que han obtenido de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE GERENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.

2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO, bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE GERENTE y los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE GERENTE, transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA, a título de beneficio fiduciario, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación respectivo.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los BENEFICIARIOS DE AREA, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE una vez alcanzadas las

CONDICIONES DE GIRO podrá solicitar un crédito con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera y necesidades del proyecto, dicho crédito se requiere.

SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTONOMO, el FIDEICOMITENTE GERENTE por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de un millón de pesos ($1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

PARAGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entregue el FIDEICOMITENTE GERENTE, los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, así como los rendimientos que produzcan dichos recursos los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE GERENTE dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCION Y VICIOS REDHIBITORIOS. EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes

ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE GERENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE GERENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será el FIDEICOMITENTE GERENTE el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:

EL FIDEICOMITENTE GERENTE una vez se lleve a cabo la INTEGRACIÓN, conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO.
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.

3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO,** y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

9.4. TERMINACION. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos períodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de ENCARGANTES, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

- La entrega a ALIANZA 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 de vivienda resultantes del PROYECTO.
- La existencia de contratos encargos de inversión en el Fondo Abierto Alianza, que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las ventas del proyecto, esto es, NUEVE MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($9.600.000.000) y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR
- 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.

- La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- La entrega a ALIANZA de los folios de matrícula de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-8885 y 50N-1050057 de Bogotá en los cuales se desarrollará el PROYECTO, donde conste que la propiedad de los mismos se encuentra radicada en cabeza de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en un solo fideicomiso o de fideicomisos aparte, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste la tradición de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El término para la culminación del periodo pre-operativo es de doce (12) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados los ENCARGANTES, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

Así mismo, a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS a los ENCARGANTES, y en general a quienes suscriban los correspondientes contratos de vinculación con posterioridad a dicho cumplimiento.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a

disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término para la culminación del periodo operativo es de doce (12) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE AREA.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE COMO GERENTE DEL PROYECTO. Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este

contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.

4. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO y como tomador al FIDEICOMITENTE GERENTE, y en caso de existir Crédito Constructor, se debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establezca la póliza.
6. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con el PROYECTO a desarrollarse en el inmueble fideicomitido, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA, conforme a las especificaciones contenidas en el folleto de publicidad establecido por ALIANZA para este tipo de negocios.
7. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE.
9. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que indique el FIDEICOMITENTE GERENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en

mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.

11. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
12. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE GERENTE quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE GERENTE responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO
14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
15. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE y su Revisor Fiscal.

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE COMO GERENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE AREA

2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.
3. Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO, a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE COMO GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE a los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS en los contratos de vinculación correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, los bienes comunes de uso y goce general al administrador

Vo.Bo. Jurídico

definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE deberá remitir a ALIANZA, por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.
9. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
10. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

DECIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006 excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO se constituyan urbanizaciones, englobes desenglobes y/o servidumbres sobre los inmuebles fideicomitidos todo de conformidad con las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE.

3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE a ALIANZA, de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si dicha información y sus correspondientes soportes no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
5. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.
6. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE, a fin de garantizar con dicho bien el crédito constructor que el patrimonio autónomo obtenga para el desarrollo del PROYECTO.
8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE obtenga para el FIDEICOMISO, para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
9. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el

FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitido.

10. Durante la ETAPA PREOPERATIVA recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES, invertirlos en el Fondo Abierto Alianza y administrarlos de acuerdo con lo establecido en la carta de instrucciones que dichos ENCARGANTES suscriban conforme a lo establecido en este contrato. En caso que el ENCARGANTE presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE aplicará el procedimiento establecido para el efecto en la citada carta de instrucciones.
11. Durante la ETAPA OPERATIVA recibir los recursos entregados por los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, invertirlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, y administrarlos de acuerdo con lo establecido en el correspondiente contrato de vinculación. En caso que el FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE aplicará el procedimiento establecido para el efecto en el referido contrato de vinculación.

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE GERENTE es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE GERENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja

con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestion cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los fideicomitentes y beneficiarios dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Por su parte, los fideicomitentes y beneficiarios tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.
5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
7. Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE en la página web www.alianza.com.co.
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que

correspondan a otros negocios fiduciarios.

10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
11. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA semanalmente en un archivo de Excel
12. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ENCARGANTES en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.
13. Remitir a los BENEFICIARIOS DE AREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
14. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DECIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitido, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los BENEFICIARIOS DE ARSA, a ALIANZA y a terceros.
2. Contratar y asumir el pago del avaluado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
3. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. En consecuencia, queda entendido para todos los efectos de este contrato, que es única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, cumplir con sus obligaciones que se derivan a cargo del titular de dichas licencias, incluso pero sin limitarse a las de urbanizador responsable, realizar, en su calidad de titular de las mencionadas licencias, la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo. Igualmente el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
4. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.
5. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
6. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.

7. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
8. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA.
9. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
10. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

DECIMA SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

El beneficio a favor de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS corresponde al derecho que adquieren a que les sea transferido, a título de beneficio en fiducia mercantil, el derecho de dominio sobre la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo contrato de vinculación.

Los BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia

Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario.

Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

La calidad de BENEFICIARIO DE AREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA.

Por su parte, EL FIDEICOMITENTE GERENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y

en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

DECIMA SÉPTIMA. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL FIDEICOMITENTE GERENTE, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS.

DECIMA OCTAVA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, entre otros, relacionados con el desarrollo del mencionado PROYECTO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE GERENTE en el periodo operativo.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE o los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE GERENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACION DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col$2.000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
    - Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
    - Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($80.000.000.00) valor que se pagará en doce (12) cuotas mensuales. Esta comisión incluye hasta cincuenta (50) pagos mensuales acumulables, en cheque o transferencia, y cada pago adicional causara una comisión de $ 1500 pesos, valor que se incrementara anual mente con el IPC.

En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Pasados tres (3) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
- Una suma equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, por cada contrato de cesión que haga EL FIDEICOMITENTE GERENTE.

- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA.
- Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARAGRAFO PRIMERO: ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARAGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARAGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

PARAGRAFO CUARTO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1° de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE.

VIGESIMA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

V.o Bo. Jurídico

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE GERENTE.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARAGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA. causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE GERENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE. el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 422 del Código General del Proceso Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA. EL FIDEICOMITENTE GERENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

VIGESIMA PRIMERA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos.

VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN: El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6°) y décimo primero (11°) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:
   - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE GERENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
   - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitido, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE GERENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMA TERCERA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE GERENTE se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE de ser

procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los ENCARGANTES se les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE GERENTE, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE AREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE AREA. Mientras lo establecido en el presente parágrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y su seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y

directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE GERENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

VIGESIMA QUINTA: INTERVENTORIA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE GERENTE, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

VIGESIMA SEXTA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA: Se constituirá con el número de BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentre registrado en ALIANZA y con quien se encuentre registrado en ALIANZA como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por un porcentaje mayor al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PLAN DE CONTINGENCIA: Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA.** El Plan de Contingencia se iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA:

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que representen un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
2. Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que representen un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
3. Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.
4. El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA, esta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO TERCERO: ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del

FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencia se entenderá que no continua con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el parágrafo cuarto siguiente.

PARAGRAFO CUARTO: En el evento que dentro del término previsto en el parágrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo parágrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓMOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA y al FIDEICOMITENTE GERENTE, con los gravámenes que para dicho momento recaigan sobre dichos activos, en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos al FIDEICOMISO, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y el FIDEICOMITENTE GERENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

VIGESIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE GERENTE
Atención: Dr. CARLOS ANDRES GONZALEZ SANCHEZ
Dirección: Calle 97 # 11 -18 Of 101
Teléfono: 2364057
e-mail: cgonzalez@terra3di.com

La FIDUCIARIA
Atención: Dr. GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA
Dirección: AV 15 # 100 - 43
Teléfono: 6447700

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE GERENTE, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE GERENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y

representación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del FIDEICOMISO en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

VIGÉSIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: El FIDEICOMITENTE GERENTE autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

TRIGESIMA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

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

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico

de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE GERENTE exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

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

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

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

TRIGÉSIMA PRIMERA- COMITÉ FIDUCIARIO: Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA

citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designen tres (3) personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día DOS (2) de DICIEMBRE de 2015

EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ALIANZA,

JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS
Representante Legal Suplente

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Representante Legal

OTROSI No 01 A INSTRUCCIONES FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2

ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A

Entre los suscritos a saber:

(i) **NOHORA MERCEDES HERNANDES MATEUS**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **41.331.434** expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación de **GERARDO HERNANDEZ MATEUS** quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.050.984** expedida en Bogotá, **GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **19.091.210** expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación, **SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ** quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **52.181.292** expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación, **JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ** quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.621.730** expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación, titulares de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2** y quienes de aquí en adelante se denominaran **LOS FIDEICOMITENTES**, otorga por medio del presente documento instrucciones irrevocables a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., previas las siguientes:

(ii) **CARLOS ANDRES GONZALEZ SANCHEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en BOGOTA, e identificado con la Cédula de Ciudadanía **80.814.089** expedida en BOGOTA quien en su calidad de Representante Legal, en el presente documento obra en nombre y representación de **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S** sociedad legalmente constituida por documento privado del 19 de agostos de 2014 e identificada con el NIT número **900.761.192**, calidad que acredita con el certificado existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá. Quienes se han venido denominando **LOS FIDEICOMITENTES.**

(iii) **GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA** y/o **LA FIDUCIARIA**

155

OTROSI No 01 A INSTRUCCIONES FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2

ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A

Entre los suscritos a saber:

(i) **NOHORA MERCEDES HERNANDES MATEUS**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **41.331.434** expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación de **GERARDO HERNANDEZ MATEUS** quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.050.984** expedida en Bogotá, **GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **19.091.210** expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación, **SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ** quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **52.181.292** expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación, **JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ** quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.621.730** expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación, titulares de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2** y quienes de aquí en adelante se denominaran **LOS FIDEICOMITENTES**, otorga por medio del presente documento instrucciones irrevocables a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., previas las siguientes:

(ii) **CARLOS ANDRES GONZALEZ SANCHEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en BOGOTA, e identificado con la Cédula de Ciudadanía **80.814.089** expedida en BOGOTA quien en su calidad de Representante Legal, en el presente documento obra en nombre y representación de **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S** sociedad legalmente constituida por documento privado del 19 de agostos de 2014 e identificada con el NIT número **900.761.192**, calidad que acredita con el certificado existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá. Quienes se han venido denominando **LOS FIDEICOMITENTES.**

(iii) **GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA** y/o **LA FIDUCIARIA**

OTROSI No 01 A INSTRUCCIONES FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2

ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante Escritura Pública No 1749 de fecha primero (1) de junio de dos mil dieciséis (2016), fue celebrado entre LOS FIDEICOMITENTES, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. un contrato de fiducia mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2.

SEGUNDA: Que el once (11) de agosto de dos mil quince (2015) la sociedad TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. y LOS FIDEICOMITENTES, suscribieron un acuerdo privado (en adelante "EL ACUERDO"), sobre El ciento por ciento (100%) de los derechos plenos de dominio, propiedad y posesión que LOS FIDEICOMITENTES tiene y ejerce, sobre el siguiente inmueble:

(i) EL INMUEBLE denominado ubicado en la Calle 134a # 19 - 15, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-8885 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y código catastral número AAA0113AEYN.

De tal manera que dicho acuerdo, tiene por objeto que la sociedad TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. (En adelante el "FIDEICOMITENTE FUTURO"), adquieran el 100% del predio que conforme el FIDEICOMISO a través de la cesión del cien por ciento (100%) de los Derechos Fiduciarios del FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2 de que es titular el FIDEICOMITENTE.

TERCERA: Las partes han convenido modificar algunas condiciones que acordaron en INSTRUCCIONES FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2, y apegarse a las modificaciones, específicamente de los pagos, de la promesa de compraventa realizadas en el OTRO SI 2. PROMESA DE COMPRAVENTA del 30 de noviembre de 2016 y han decidido suscribir el presente OTRO SI, regido por lo siguiente:

CLAUSULAS:

Clausula 1: Modificar la cláusula SEGUNDA: LOS FIDEICOMITENTES instruyen irrevocablemente a Alianza Fiduciaria a que una vez se acredite el pago por parte del Fideicomitente Futuro y el mismo se encuentre a Paz y Salvo incluidos los intereses y arrendamientos estipulados en EL ACUERDO, lo cual deberá ser certificado por LOS FIDEICOMITENTES, o el vocero de los FIDEICOMITENTES, a FIDUCIARIA ALIANZA con copia al FIDEICOMITENTE FUTURO dentro de los cinco días hábiles de haber recibido el pago. La certificación por parte de los FIDEICOMITENTES es una condición precedente para realizar la cesión de derechos fiduciarios y de beneficio del FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2 en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO. El precio del inmueble es la suma de DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS M/CTE ($2.922.000.000.oo) moneda legal colombiana, que EL FIDEICOMITENTE FUTURO pagará a LOS FIDEICOMITENTES de la siguiente manera:

a) La suma de QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 540.000.000.oo) con la presentación del certificado de tradición y libertad donde figure

156

OTROSI No 01 A INSTRUCCIONES FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2

ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A

el registro, Certificado que será presentado por LOS FIDEICOMITENTES al FIDEICOMITENTE FUTURO una vez se realice el proceso de registro.

Una vez cancelada la suma de QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (540.000.000.oo), se realizará la cesión del 18,48% de derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO.

b) La suma de MIL CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 1.053.000.000.oo) dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la certificación de la fiduciaria en la cual se certifique el cumplimiento del punto de equilibrio dentro del esquema fiduciario a través del cual se adelantarán las gestiones de desarrollo del proyecto inmobiliario, debidamente certificado por la fiduciaria, de acuerdo a la definición prevista en el documento privado de fiducia inmobiliaria suscrito entre el FIDEICOMITENTE FUTURO y ALIANZA FIDUCIARIA SA con fecha 2 de diciembre de 2015. Es obligación del FIDEICOMITENTE FUTURO Notificar y enviar copia a los Fideicomitentes del cumplimiento del punto de equilibrio dentro de los tres días hábiles a que sea certificado por Fiduciaria Alianza.

Una vez cancelada la suma de MIL CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 1.053.000.000.oo), se realizará la cesión del 36,04% de derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO.

c) Un pago de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($443.000.000.00) a los noventa (90) días calendario contados a partir de la realización del pago de la suma de señalada en el numeral inmediatamente anterior.

Una vez cancelada la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($443.000.000.00), se realizará la cesión del 15,16% de derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO.

d) Un pago de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($443.000.000.00a los noventa (90) días calendario contados a partir de la realización del pago de la suma de señalada en el numeral inmediatamente anterior.

Una vez cancelada la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($443.000.000.00), se realizará la cesión del 15,16% de derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO.

e) Un pago de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($443.000.000.00) a los noventa (90) días calendario contados a partir de la realización del pago de la suma de señalada en el numeral inmediatamente anterior.

Una vez cancelada la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($443.000.000.00), se realizará la cesión del 15,16% de derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO. De este pago se deben descontar todos los gastos notariales e impuestos que apliquen a LOS FIDEICOMITENTES.

OTROSI No 01 A INSTRUCCIONES FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2

ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A

f) Una vez se realice el pago **b)** LOS FIDEICOMITENTES FIDEICOMITENTE recibirán por parte del FIDEICOMITENTE FUTURO un pago mensual corresponde al interés sobre el saldo por pagar, equivalente al 1,5% del saldo, pagadero mes vencido.

PARÁGRAFO 1: Los pagos por concepto de arriendo o intereses, no implicarán cesión de los derechos fiduciarios.

El presente documento de modificación se suscribe por las partes en constancia y aceptación a los 03 días de mes de agosto de 2017 en la ciudad de Bogotá, en 3 copias del mismo tenor literal.

LOS FIDEICOMITENTES,

NOHORA MERCEDES HERNANDES MATEUS
C.C. 41.331.434

GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS
C.C. 19.091.210

NOHORA MERCEDES HERNANDES MATEUS (APODERADA)
C.C. 41.331.434

SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ
C.C. 52.181.292

JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ
C.C. 79.621.730

157

OTROSÍ No 01 A INSTRUCCIONES FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A

Comparecen: **CARLOS ANDRES GONZALEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.814.089, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado del 19 de agosto de 2014, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que para los efectos del presente documento se ha denominado EL FIDEICOMITENTE FUTURO, quien con la suscripción del presente documento manifiesta que acepta y conoce el contenido del mismo, así como los derechos y las obligaciones que en su favor y a su cargo se derivan del mismo.

CARLOS ANDRES GONZALEZ
C.C. 80.814.089
Representante legal
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.

En seña de aceptación y notificación suscribe:

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA

C.C. 79.353.638 expedida en Bogotá

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Sociedad que obra única y exclusivamente como

Vocera del **FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2**

Alianza Fiduciaria
Fecha 28/03/2018 10:38:05 a.m. (S) B2240922
Destinatario PROYECTO TERRA 134
Remitente JOHANA PATRICIA CIPAGAUTA

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

DOCUMENTO DE TRABAJO | **Versión 1**

REFERENCIA*

PROYECTO Terra 134 y Lisboa	**FECHA** 23 marzo 2018
ACTIVIDAD	**MODERADOR**

LUGAR Y HORA	**HORAS**	**PROXIMA REUNION**
Pereira - 2:30 pm		

AGENDA*

1. Integración integral de los Fideicomisos de Terra 134 y
2. Fideicomiso Lisboa 134.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.

DESARROLLO DE LA AGENDA*

- Fidecom.

* Actualización del valor del bien.
* Realizar la verificación del otrosí N.1 carta de instrucciones del parqueo 2.

- Cuando se realice la integración se debe especificar que calidad tendría los dueños del inmueble, teniendo en cuenta que no se han realizado los pagos.

- Por parte de Terra 3 se debe radicar nuevamente otrosí para revisión, subsanadas las observaciones enviadas

* En caso de no requerir el uso de algún espacio se debe trazar una línea que permita observar la no utilización del mismo.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

DOCUMENTO DE TRABAJO | **Versión 1**

- Teniendo en cuenta el estado de cartera de Terra 3, se propone se radique instrucción donde se solicite se debite automáticamente del Fideicomiso Inmobiliario Terra 134, las comisiones del Fid. Porqueo Terra 1 y Fid. Porqueo Terra 2.

ASUNTOS PENDIENTES*	RESPONSABLE*	FECHA*	ESTADO*

* En caso de no requerir el uso de algún espacio se debe trazar una línea que permita observar la no utilización del mismo.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	
DOCUMENTO DE TRABAJO	Versión 1

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR FIRMAN:

1. _____ Nombre William Montaña E.	2. _____ Nombre Sandra Cárdenas
3. _____ Nombre Paula Marcela Lanegal	4. _____ Nombre
5. _____ Nombre	6. _____ Nombre
7. _____ Nombre	8. _____ Nombre
9. _____ Nombre	10. _____ Nombre

* En caso de no requerir el uso de algún espacio se debe trazar una línea que permita observar la no utilización del mismo.

159

FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

1. Fideicomiso Inmobiliario en etapa operativa, está previsto la integración de los fideicomisos así:

INTEGRACIÓN: Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a (i) la modificación del contrato de fiducia mercantil de administración el cual será administrado por ALIANZA y al que serán transferidos los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50N-8885 y 50N-1050057, para adapter su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato (ii) la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este acto se constituye al patrimonio autónomo citado en el numeral (i) anterior, (iii) la liquidación del FIDEICOMISO que por este acto se constituye, previa la transferencia de que trata el numeral (ii) anterior.

2. Se constituyeron dos Fideicomisos de Parqueo para la transferencia de los anteriores Inmuebles así:

a. FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 1, resumido así:

FDIEICOMITENTE / BENEFICIARIO	IDENT	%	BIEN	FMI	VR CONTABLE
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS	900761192	100.00%	CASA LOTE cll 134a 19-37 numero 5 BOGOTA	50N-1050057	982,309,000.00

b. FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO 2 resumido así:

FDIEICOMITENTE / BENEFICIARIO	IDENT	%	BIEN	FMI	VR CONTABLE
GERARDO HERNANDEZ MATEUS	19050984	26.90%	50N-8885	LOTE diagonal 135 30-15 BOGOTA	2,800,000,000.00
GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS	19091210	26.90%			
JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ	79621730	6.73%			
NOHORA MERCEDES HERNANDEZ MATEUS	41331434	13.46%			
SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ	52181292	6.73%			
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS	900761192	19.28%			
TOTAL PARTICIPACIÓN TERRA 134 PARQUEO 2		100.00%			

3. De acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucciones irrevocables del FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO 2, para registrar a la Sociedad TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS como único fideicomitente, falta se acredite los literales b, c, d y e de la clausula tercera de la carta de Instrucciones irrevocables que contempla:

FUTURO una vez se finalice el proceso de registro.

b) La suma de MIL MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 1.000.000.000.oo) dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la certificación de la fiduciaria en la cual se certifique el cumplimiento del punto de equilibrio dentro del esquema fiduciario a través del cual se adelantarán las gestiones de desarrollo del proyecto inmobiliario, debidamente certificado por la fiduciaria, de acuerdo a la definición prevista en el documento privado de fiducia inmobiliaria suscrito entre el FIDEICOMITENTE FUTURO y ALIANZA FIDUCIARIA SA con fecha 2 de diciembre de 2016. Es obligación del FIDEICOMITENTE FUTURO Notificar y enviar copia a los Fideicomitentes del cumplimiento del punto de equilibrio dentro de los tres días hábiles a que sea certificado por Fiduciaria Alianza.

c) Un pago de CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($420.000.000.00) a los noventa (90) días calendario contados a partir de la realización del pago de la suma de señalada en el numeral inmediatamente anterior.

d) Un pago de CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 420.000.000.00) a los noventa (90) días calendario contados a partir de la realización del pago de la suma de señalada en el numeral inmediatamente anterior.

e) Un pago de CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 420.000.000.00) a los noventa (90) días calendario contados a partir de la realización del pago de la suma de señalada en el numeral inmediatamente anterior. De este pago se deben descontar todos los gastos notariales e impuestos que apliquen a LOS FIDEICOMITENTES.

SEGUNDA: LOS FIDEICOMITENTES instruyen irrevocablemente a Alianza Fiduciaria a que una vez se acredite el pago por parte del Fideicomitente Futuro y el mismo se encuentre a Paz y Salvo incluidos los intereses y arrendamientos estipulados en EL ACUERDO, lo cual deberá ser certificado por LOS FIDEICOMITENTES, o el vocero de los FIDEICOMITENTES, a FIDUCIARIA ALIANZA con copia al FIDEICOMITENTE FUTURO dentro de los cinco días hábiles de haber recibido el pago. La certificación por parte de los FIDEICOMITENTES es una condición precedente para realizar la cesión de derechos fiduciarios y de beneficio del FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2 en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO, de la siguiente manera:

a) Una vez cancelada la suma de QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (540.000.000.oo), se realizará la cesión del 19,28% de derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO.
b) Una vez cancelada la suma de MIL MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 1.000.000.000.oo), se realizará la cesión del 35,72% de derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO.
c) Una vez cancelada la suma de CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($420.000.000.00), se realizará la cesión del 15% de derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO.
d) Una vez cancelada la suma de CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 420.000.000.00), se realizará la cesión del 15% de derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO.
e) Una vez cancelada la suma de CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 420.000.000.00), se realizará la cesión del 15% de derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE FUTURO.

4. Con radicado B2109057 de dic/17 se recibió otrosí a la carta de instrucciones la cual fue devuelta por la Fiduciaria al Fideicomitente por las siguientes razones.

1. Es pertinente indicar que de la revisión efectuada al físico del otro sí, se evidencia que se modifico la clausula segunda en cuanto a la forma de pago del lote, en virtud de esto, se registrara al beneficiario futuro proporcionalmente a los pagos efectuados, instruyendo la primera cesión una vez se realice el proceso de registro, sin embargo no es claro que tipo de registro se va realizar, si el inmueble ya hace parte del fideicomiso en virtud de la escritura pública 1749 de fecha 1 de junio de 2016.

2. Confirmar con el cliente como se entenderá lo contemplado en la clausula octava Terminación por no cumplimiento de las condiciones de giro, dado que en la carta de instrucciones irrevocables no se mencionó nada al respecto.

3. De conformidad con lo anterior agradezco aclaren con el cliente como deberá quedar la clausula séptima de la carta de instrucciones.

Por lo anteriormente expuesto y en aras de iniciar el proceso de integración se solcito al Fideicomitente gerente se evalué y se defina:

1. Tener en cuenta que en el FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO 2, la Sociedad TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS aún no ostenta la calidad de único Fideicomitente.
2. Definir cuál de los Fideicomisos de Parqueo será objeto de Modificación para adaptar su objeto en un desarrollo inmobiliario en los mismos términos contemplados en el Contrato del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134.
3. Revisar si se pueden integrar los fideicomisos aun sin registrar el 100% de derechos en el Parqueo TERRA 134 - PARQUEO 2 al Fideicomitente gerente
4. El fideicomiso de Parqueo que no se modifique se realizara transferencia de la Tierra ? ó cuál será su manejo?
5. Se evalué que afectación tendrá ante los terceros vinculados al proyecto (beneficiarios de área).
6. Se efectué revisión al otrosí a la carta de instrucciones irrevocables devuelta por la fiduciaria,

Adjunto remitimos para consulta:

- Contratos de Fiducia
- Carta de instrucción irrevocable
- Otrosí a Carta de instrucción irrevocable con comentarios de la Fiduciaria

FIDEICOMISO PROYECTO LISBOA 134

1. Desarrollo inmobiliario en etapa pre operativa, quien ostenta la calidad de Fideicomitente Gerente es la Sociedad PROMOTORA ANTIQUE SAS con el 100% de participación, está previsto la integración de los fideicomisos así:

INTEGRACIÓN: Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a (i) la modificación del contrato de fiducia mercantil de administración el cual será administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al que serán transferidos los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20063728, 50N-909916 y 50N-37842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato (ii) la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este acto se constituye al patrimonio autónomo citado en el numeral (i) anterior, (iii) la liquidación del FIDEICOMISO que por este acto se constituye, previa la transferencia de que trata el numeral (ii) anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo a más tardar el día que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR instruya a ALIANZA el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se otorgue el reglamento de propiedad horizontal al cual estarán sometidas las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, mediante la suscripción de un otrosí integral al contrato de fiducia mercantil de administración el cual será administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al que serán transferidos los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20063728, 50N-909916 y 50N-37842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual en ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de BENEFICIARIO del FIDEICOMISO.

2. Se constituyó el FIDEICOMISO LISBOA PARQUEO de Parqueo para la transferencia de los anteriores Inmuebles y el cual a la fecha esta constituido así:

FDIEICOMITENTE / BENEFICIARIO	IDENT	%	BIEN	FMI	VR CONTABLE
BERNARDA ARDILA DE VALERO	27953029	26.94%	CASA LOTE CLL 134 12B 46 BOGOTA	50N-20063728	947,494,000.00
ELSA MIRA GAITAN DE RUEDA	20176499	10.17%	3CASA LOTE CLL 134C 12B 36 BOGOTA	50N-909916	892,485,000.00
JOSE MARIA RUEDA TUNJAND	129194	10.17%			
PINZON RIVADENEIRA Y CIA S EN C	830095117	27.65%	CASA LOTE CLL 134C 12B 26 BOGOTA	50N-37482	661,293,000.00
PROMOTORA ANTIQUE SAS	901001574	25.07%			
TOTAL		100.00%			661,293,000.00

161

3. En virtud de la carta de instrucciones a la fecha se ha dado cumplimiento al registro de cesión por el primer pago estipulado así:

CLÁUSULAS DE LAS INSTRUCCIONES:

PRIMERA. Registrar al FIDEICOMITENTE FUTURO, como titular del 5,68% de los derechos fiduciarios y de beneficio que le corresponden a la sociedad **PINZÓN RIVADENEIRA Y CIA S. EN C** derivados del FIDEICOMISO LISBOA PARQUEO, una vez ésta acredite ante ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante (i) paz y salvo emitido por EL FIDEICOMITENTE o recibo de consignación a la cuenta designada para tales efectos y debidamente informados mediante comunicaciones escrita emitida por EL FIDEICOMITENTE, el pago de la suma de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($ 191.270.833) de conformidad con los términos de la Promesa de Compraventa celebrada entre EL FIDEICOMITENTE y EL FIDEICOMITENTE FUTURO.

CLÁUSULAS DE LAS INSTRUCCIONES:

21 NOV 2016

PRIMERA. Registrar al FIDEICOMITENTE FUTURO, como titular del [illegible]39% de los derechos fiduciarios y de beneficio que le corresponden a **BERNARDA ARDILA DE VALERO** derivados del FIDEICOMISO LISBOA PARQUEO, una vez ésta acredite ante ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante (i) paz y salvo emitido por EL FIDEICOMITENTE o recibo de consignación a la cuenta designada para tales efectos y debidamente informados mediante comunicaciones escrita emitida por EL FIDEICOMITENTE, el pago de la suma de DOSCIENTOS TRECE MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE ($ 213.305.000) de conformidad con los términos de la Promesa de Compraventa celebrada entre EL FIDEICOMITENTE y EL FIDEICOMITENTE FUTURO.

CLÁUSULAS DE LAS INSTRUCCIONES:

NOV 2016

PRIMERA. Registrar al FIDEICOMITENTE FUTURO, como titular del [illegible]50% de los derechos fiduciarios y de beneficio que le corresponden a **JOSÉ MARIA RUEDA TUNJANO** y **ELSA MIRA GAITAN DE RUEDA** derivados del FIDEICOMISO LISBOA PARQUEO, una vez ésta acredite ante ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante (i) paz y salvo emitido por EL FIDEICOMITENTE o recibo de consignación a la cuenta designada para tales efectos y debidamente informados mediante comunicaciones escrita emitida por EL FIDEICOMITENTE, el pago de la suma de DOCIENTOS DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTEMIL MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE ($ 216,820.416) de conformidad con los términos de la Promesa de Compraventa celebrada entre EL FIDEICOMITENTE y EL FIDEICOMITENTE FUTURO.

Adjunto remitimos para consulta:

- Contratos de Fiducia

Cambio normativo de la contabilidad para los negocios

Dirección contable de NIIF – 7/diciembre/2017

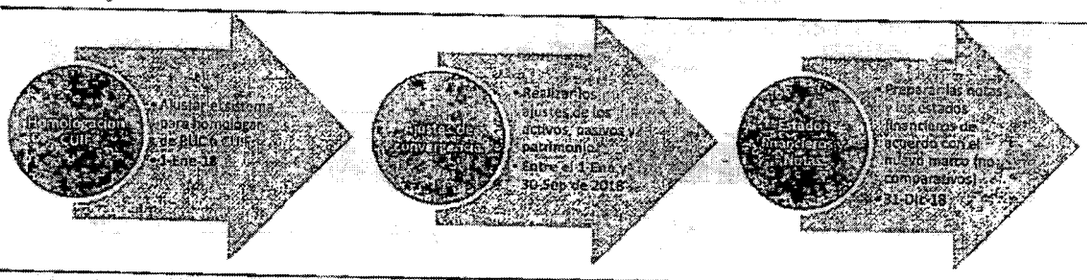
El pasado 27 de octubre la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) emitió Circular Externa 030 de 2017, la cual incorpora el capítulo XXIX a la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, mediante el cual imparte instrucciones para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información financiera con fines de supervisión de los negocios que les aplican las normas de información financiera de la SFC.

Los negocios que aplican por primera vez las instrucciones del presente capítulo deberán sumir nuevamente la información con las normas

Aspectos importantes

1. ***Periodo de transición:***

Se establece un periodo donde se evalúan los activos, pasivos y patrimonio de los negocios administrados por las entidades fiduciarias, comisionista de bolsa e instituciones oficiales especiales, con efectos al 1 de enero de 2018 y realizar los ajustes de conversión en cada negocio; para la elaboración de estos ajustes en los activos y pasivos, las entidades deben solicitarles a los fideicomitentes información sobre políticas contables aplicables a los negocios, en cuanto al reconocimiento y medición; estas políticas deben estar debidamente aprobadas por los fideicomitentes; se debe tener en cuenta que en el evento en que un negocio con operaciones iguales, en sucesos y condiciones similares deben tener criterios uniformes y no resulta admisible varias políticas para las operaciones en el negocio, es decir, cuando existen dos o más fideicomitentes debe ser una sola política para el elemento financiero: Ejemplo: un inmueble en el negocio no se puede medir al costo para un fideicomitente y costo revaluado para otro, este criterio debe ser uniforme para el activo del negocio, costo o costo revaluado, no ambos, aunque sí resulta admisible que unos activos fijos se midan costo revaluado y otros al costo, esto dependerá de la política contable única del negocio.



2. ***Cambios de políticas***

Los negocios presentaran cambios en su políticas contables sobre el reconocimiento, medición inicial, medición posterior y baja en cuentas. En algunos casos se requiere que el fideicomitente imparta instrucciones sobre algunas políticas o temas que estas tratan, como por ejemplo: medición posterior o estimaciones de vida útil de los activos.

Deberán analizar todos los activos y pasivos para su correcta clasificación y medición

3. ***Medición de los elementos de los estados financieros***

La medición es el proceso que se utiliza para determinar los importes monetarios en los que el negocio mide los elementos financieros.

En la medición posterior de los elementos de los estados financieros, los principales cambios se dieron, en incorporar las mediciones que trata las NIIF dentro de los cuales están:

a. *Costo amortizado*, donde incorpora componentes de financiación basados en la metodología de la tasa de interés efectivo.

b. *Valor razonable* con cumplimiento de la NIIF 13.

c. *Valor neto de realización*, el cual estaría dado por el valor razonable menos los costos estimados de comercialización

Los activos subyacentes de los fondos de inversión colectiva deben realizar con las políticas del fondo

Impactos en negocios

1. *Inversiones:*

La norma obliga a clasificar las inversiones en derechos fiduciarios y demás derechos de contenido económico adquiridos con fines de negociación tales como facturas, libranzas o contratos, entre otros, como inversiones.

La fiduciaria requerirá un detalle más amplio de la información suministrada hasta el momento, tales como valoración y medición del riesgo crediticio.

2. *Cartera de créditos:*

Requiere que se informe los criterios definidos para el reconocimiento, clasificación, medición, deterioro, garantías, entre otros, así como se debe presentar los originadores, las pagadurías, los custodios, la calificación de riesgo crediticio, entre otros; para el caso de deterioro, la norma indica que se deben presentar las metodologías utilizadas para determinar las tasas de deterioro, así como la valoración de las garantías.

Cambio normativo de la contabilidad para los negocios

Dirección contable de NIIF – 7/Diciembre/2017

3. *Negocios de beneficio de área:*

En los negocios fiduciarios que se manejan bajo este esquema los recursos entregados de los adquirientes de las unidades inmobiliarias, se deberán reconocer como pasivos hasta el momento de transferencia, en el cual se debe reconoce el ingreso y los costos de asociados por cada unidad inmobiliaria; los costos en los que incurren el proyecto se reconocen como inventario.

4. Los bienes transferidos o adquiridos por el negocio:

Se deben reconocer de acuerdo con la finalidad del bien, de la siguiente forma:

a. *Inventarios*, comprenden los bienes que estén destinados para la comercialización, e incluyen los bienes que se encuentren en procesos de construcción (caso de los proyectos inmobiliarios).

b. *Propiedades y equipos*, los bienes que se mantienen para la producción, suministro de bienes o con fines administrativos por parte del fideicomitente, los cuales se pueden medir al costo o costo revaluado, este ultimo, consiste en establecer un valor razonable cumpliendo los criterios de la NIIF 13 menos la depreciación y deterioro, el valor razonable corresponde a un avalúo del bien el cual debe ser actualizado por lo menos cada 3 años.

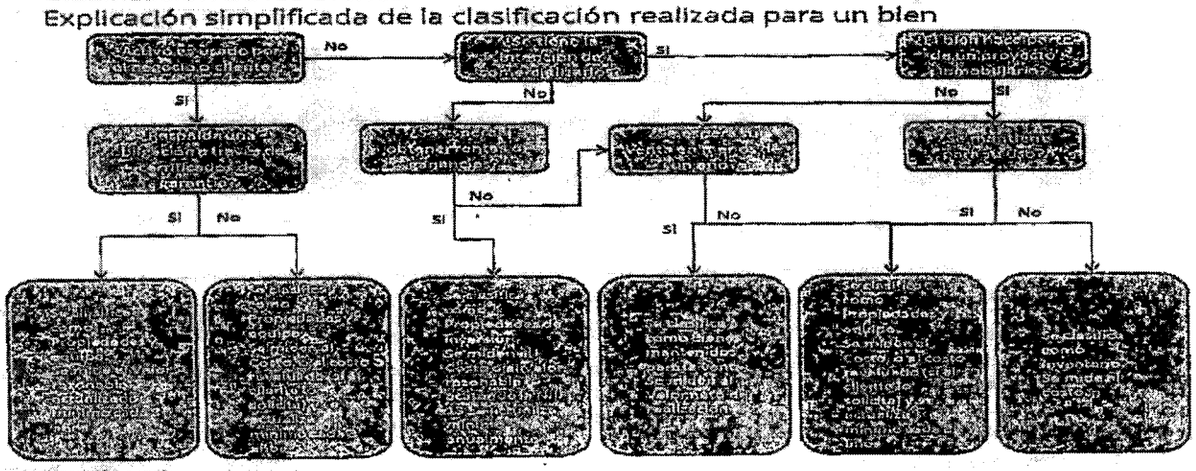
c. *Propiedades de inversión*, corresponden a inmuebles que generen rentas, ganancias o ambas y la medición se puede realizar al costo o al valor razonable, atendiendo la NIIF 13, la actualización del avalúo es requerida de forma anual.

d. *Bienes mantenidos para la venta*, corresponde a bienes que se espera vender en menos de un año, su medición es al valor neto de realización, este obedece el valor razonable menos los costos estimados de la venta.

Para todos los casos se debe evaluar el deterioro de los activos, el cual es de forma anual.

Clasificación de los bienes

Explicación simplificada de la clasificación realizada para un bien



Elaboración propia

5. Las cuentas por cobrar y por pagar:

Estos elementos se deben medir al costo amortizado y definir el modelo de deterioro para cuentas por cobrar. El fideicomitente, deberá impartir instrucciones frente a la política para cada caso (Cuentas por cobrar o cuentas por pagar) y el modelo de deterioro para las cuentas por cobrar.

6. Provisiones:

Corresponden a obligaciones del negocio en el desarrollo del contrato en las que existe una incertidumbre respecto a la cuantía o fecha de pago, ejemplo las demandas o litigios; solo es admisible las provisiones con un soporte de evaluación que sustente la misma o los cambios presentados.

7. Arrendamientos:

Establece la definición y tratamiento de los arrendamientos financieros y operativos.

Normas para negocios fiduciarios especiales

Los negocios nuevos donde se manejarán Concesiones, debe acatar las NIIF plenas, en especial la CINIIF 12 – Acuerdos de concesión de servicios.

Comercialización de participaciones fiduciarias, la norma requiere que se registren los recursos recibidos como pasivo hasta la etapa de operación o se cumplan las condiciones para que el adquirente pueda ejercer el derecho fiduciario, dentro de los cuales se encuentran los negocios de hoteles, entre otros.

No permite el reconocimiento de los cargos diferidos (activo), tales como gastos preoperativos, entre otros.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CIRCULAR EXTERNA 030 DE 2017

(Octubre 27)

Señores

REPRESENTANTES LEGALES Y REVISORES FISCALES DE LAS SOCIEDADES COMISIONISTAS DE BOLSAS DE VALORES, SOCIEDADES FIDUCIARIAS E INSTITUCIONES OFICIALES ESPECIALES.

Referencia: Instrucciones para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la Información Financiera con Fines de Supervisión de los portafolios de terceros, los negocios fiduciarios y cualquier otro recurso administrado por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia - SFC, conforme a lo señalado en el artículo 1.1.4.3.1. del capítulo 3, título 4 del Decreto 2420 de 2015, así como en el artículo 2º de la Resolución 598 de 2014, y el parágrafo del artículo 2º de la Resolución 037 de 2017 expedidas por la Contaduría General de la Nación y sus modificatorias.

Apreciados señores:

La Ley 1314 de 2009 reguló los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información aceptados en Colombia, señaló las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y determinó las autoridades responsables de vigilar su cumplimiento.

El artículo 6º de dicha ley prevé que: "Bajo la dirección del Presidente de la República y con respeto de las facultades regulatorias en materia de contabilidad pública a cargo de la Contaduría General de la Nación, los Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo obrando conjuntamente, expedirán principios, normas, interpretaciones y guías de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información, con el fundamento en las propuestas que deberá presentarles el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, como organismo de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información".

En virtud de lo anterior, las autoridades regulatorias, los Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo, expidieron conjuntamente el Decreto 2420 de 2015, Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de información Financiera y de Aseguramiento de la Información, por medio del cual se compilan las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aplicable a los preparadores de información financiera que conforman

los Grupos 1, 2 y 3, así como los regímenes especiales y las normas de aseguramiento, entre otras disposiciones.

En el mismo sentido, la Contaduría General de la Nación (CGN) expidió la Resolución 037 de 2017 la cual incorporó como parte integrante del Régimen de Contabilidad Pública el Marco Normativo para Empresas que Cotizan en el Mercado de Valores o que Captan o Administran Ahorro del Público, aplicable a las entidades y negocios vigilados por la SFC.

Que conforme a la facultad regulatoria conferida por la Ley 1314 de 2009, el Gobierno Nacional mediante el Decreto 2420 de 2015, le otorgó facultades a la SFC para impartir instrucciones para fines de supervisión, relacionadas con la preparación de información financiera a los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrado por las entidades vigiladas por esta Superintendencia, que no establezcan contractualmente aplicar el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2784 de 2012, o de las normas que lo modifiquen o adicionen ni sean de interés público.

Por su parte , la CGN en el artículo 2° de la Resolución 598 de 2014, estableció la misma facultad en los siguientes términos: *"Los negocios fiduciarios y otros recursos administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente la aplicación de alguno de los marcos normativos expedidos por la Contaduría General de la Nación, prepararán información financiera para fines de supervisión, en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia*". Así mismo, la CGN en la Resolución 037 de 2017, en el parágrafo del artículo 2° estableció que: "*Los recursos de las entidades relacionadas anteriormente, que sean administrados por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, distintas de las sociedades fiduciarias, y que no establezcan contractualmente la aplicación del Marco Normativo para Empresas que Cotizan en el Mercado de Valores, o que Captan o Administran Ahorro del Público, expedido por la Contaduría General de la Nación, prepararán información financiera para fines de supervisión, en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia*".

Teniendo en cuenta la mayor complejidad y requerimientos para el reconocimiento, preparación y presentación de los estados financieros separados, consolidados y sus notas, conforme a lo establecido en los marcos técnicos normativos aplicables a las entidades y negocios del Grupo 1 (NIIF plenas), Grupo 2 (NIIF Pymes), así como en los marcos normativos expedidos por la CGN, esta Superintendencia considera pertinente establecer un régimen simplificado de

información financiera aplicable a los negocios para el reconocimiento, medición, presentación, revelación y reporte de los Informes Financieros con Fines de Supervisión consistentes en el Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión y los estados financieros de propósito especial, estos últimos para el caso de los negocios indicados en el numeral 2.3.11 conforme a lo señalado en el numeral 2.1.1 del Capítulo IX de la Circular Básica Contable y Financiera, ajustándolos a los criterios contables y de información financiera vigentes, según los marcos técnicos expedidos por el Gobierno Nacional.

En virtud de lo anterior, esta Superintendencia, en uso de sus facultades legales, en especial las consagradas en el literal a) del numeral 3° del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el numeral 5 del artículo 11.2.1.4.2 del Decreto 2555 de 2010, artículo 1.1.4.3.1 del capítulo 3, título 4 del Decreto 2420 de 2015, el artículo 2° de la Resolución 598 de 2014 y el parágrafo del artículo 2° de la Resolución 037 de 2017 de la CGN, imparte las siguientes instrucciones:

PRIMERA: Crear el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera - CBCF, por medio de la cual se establecen los principios e instrucciones para el reconocimiento, medición, preparación y revelación de los Informes Financieros con Fines de Supervisión de los portafolios de terceros, los negocios fiduciarios y cualquier otro recurso administrado por las entidades vigiladas (en adelante los negocios) objeto de la presente circular externa.

SEGUNDA: Cronograma de aplicación. Los primeros Informes Financieros con Fines de Supervisión y los Estados Financieros de Propósito Especial de los negocios a los que les aplica la presente Circular Externa, serán los preparados con corte a 31 de diciembre de 2018. Para efectos de la aplicación de los principios e instrucciones de esta norma los negocios deberán observar las siguientes instrucciones:

1. **Fecha de transición:** Los negocios determinarán los saldos iniciales de los activos, pasivos, patrimonio, cuentas contingentes y de orden de acuerdo con los criterios del nuevo marco normativo que se expide mediante la presente Circular Externa, en sus sistemas de información a más tardar al 30 de septiembre de 2018, con fecha efectiva 1 de enero de 2018.

2. **Primer Periodo de Aplicación:** Es el periodo a partir del cual cesará la utilización de las instrucciones contables del Decreto 2649 de 1993 y del Plan Único de Cuentas vigentes hasta el 31 de diciembre de 2017 y comenzará la aplicación del nuevo marco establecido mediante la presente Circular Externa. Este periodo será el comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2018 los negocios de que trata el numeral 2.3.11 conforme a los señalado en el numeral 2.1.1. del Capítulo IX de la CBCF deberán elaborar los primeros Estados Financieros de Propósito Especial conforme al nuevo marco que se expide mediante esta norma, los cuales estarán conformados por:

a. Un Balance o Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018,
b. Estado de Resultados Integrales del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018,
c. Notas complementarias a los estados financieros.

Los Estados Financieros de Propósito Especial presentados en el primer período de aplicación (31 de diciembre de 2018) no serán comparativos con los del período anterior.

TERCERA: El Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión regirá a partir del 1 de enero de 2018, a nivel de reporte.

Para efectos de esta instrucción se entiende por reporte los Informes Financieros con Fines de Supervisión e informes financieros que periódicamente se deben transmitir a esta Superintendencia.

A partir del 1 de enero de 2019 los negocios destinatarios de la presente Circular deberán ajustar su sistema interno de información financiera al Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión al nivel de documento fuente y deben dar cumplimiento a los plazos de transmisión y demás instrucciones de las Circulares Externas 021 de 2014, 025 de 2015 y sus modificatorias.

CUARTA: Modificar el subnumeral 6.1.4.3. de Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica, en lo relativo a la información financiera que debe adjuntarse a la rendición de cuentas.

QUINTA: La presente Circular Externa rige a partir de su publicación, las instrucciones del Capítulo XXIX de la CBCF serán de obligatorio cumplimiento a partir del 1 de enero de 2018.

Se anexa el Capítulo XXIX de la CBCF y la página 13 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica.

Cordialmente,

TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S
NIT 900.761.192-5

Alianza Fiduciaria

Fecha 09/06/2016 11:29:36 a.m. (E) B1560780 Anexos:S
Destinatario JOHANA PATRICIA CIPAGAUTA
Remitente TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS

BOGOTA - 09 DE JUNIO DE 2016

SEÑORES:

ALIANZA FIDUCIARIA

ANT: JOHANA PRATICIA CIPAGAUTA

REF: instrucciones fideicomiso terra134 parqueo 2

SIFI 360524

Deseándole éxitos en sus labores diarias, me permito enviar la siguiente documentación as:

- 3 cartas de instrucciones firmadas en original y debidamente autenticadas para el fideicomiso terra 134 parqueo 2, cada una con un total de 9 hojas.

De esta manera el paquete tiene un total de 27 hojas.

Agradezco de antemano la atención prestada, y quedo atento para continuar con el proceso.

CORDIALMENTE:

JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO

C.C. 80.775.137 DE BOGOTA

REPRESENTANTE LEGAL

TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S

165

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
f: (571) 616 2711

Av. 15 No 100 – 43
Bogotá, Colombia

Alianza Fiduciaria

Fecha 27/12/2017 02:55:13 p.m. (S) B2147862
Destinatario TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS
Remitente JOHANA PATRICIA CIPAGAUTA
Antec B210905

Bogotá D.C. 26 de diciembre de 2017

Señores:
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS
Atn. Dr. Javier Eduardo Ortiz Camacho
CALLE 123 No. 7 - 51 Edificio Caiwa Of 404
Tel: 6957355
Ciudad

Referencia. FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO 2
Devolución otrosí No. 1 de la carta de instrucciones - B2109057
Sifi: 363929 Grifus: 1000326

Respetados señores:

De manera atenta nos permitimos realizar la devolución del otrosí No. 1 de la carta de instrucciones con el radicado del asunto con las siguientes observaciones:

1. Es pertinente indicar que de la revisión efectuada al físico del otro si, se evidencia que se modificó la cláusula segunda en cuanto a la forma de pago del lote, en virtud de esto, se registrara al beneficiario futuro proporcionalmente a los pagos efectuados, instruyendo la primera cesión una vez se realice el proceso de registro, sin embargo no es claro que tipo de registro se va realizar, si el inmueble ya hace parte del fideicomiso en virtud de la escritura pública 1749 de fecha 1 de junio de 2016.

2. Como se entenderá lo contemplado en la cláusula octava Terminación por no cumplimiento de las condiciones de giro, dado que en la carta de instrucciones irrevocables no se mencionó nada al respecto.

3. De conformidad con lo anterior agradecemos nos aclaren como deberá quedar la cláusula séptima de la carta de instrucciones.

Quedamos atentos a su pronta respuesta.

Cordialmente,

JOHANA PATRICIA CIPAGAUTA RAMIREZ
Director de Gestión de Negocios Fiduciarios.

Elaboró: Paula Marcela Carvajal Bojacá
Asistente sénior de Negocios Fiduciarios

TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S
NIT 900.761.192-5

BOGOTA, 22 DE NOVIEMBRE DEL 2017

T3DI-170038

SEÑORES:

ALIANZA FIDUCIARIA

Alianza Fiduciaria

Fecha 22/11/2017 01:34:53 p.m. (E) B2109057 Anexos:8
Destinatario JOHANA PATRICIA CIPAGAUTA
Remitente TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS

REF:

REMISION DE DOCUMENTOS

Alianza Fiduciaria Alianza Valores
LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DEL CONTENIDO DEL MISMO.

Deseándole éxitos en su labor diaria me permito enviar los siguientes documentos:

- **OTRO SI N° 01 A INSTRUCCIONES FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2:** se envían tres copias del documento mencionado cada uno de 5 páginas firmado por el representante legal y los fideicomitentes

DANIELA GUALTEROS
COORDINADORA ADMINISTRATIVA
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS

166

NOTARÍA DOCE (12) DE BOGOTA D.C.
HOJA ADICIONAL PARA LA DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y AUTENTICACION
(Artículo 68 de 1.970)

Ante la falta de espacio para asentar los sellos respectivos se adiciona esta hoja la que hace parte del documento firmado por los comparecientes el documento tiene "SELLOS DE UNIÓN"

ADVERTENCIA: LA ACEPTACIÓN DE LA DILIGENCIA NOTARIAL IMPUESTA EN EL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL DESTINATARIO CUANDO LA ETIQUETA PRESENTE ENMENDADURAS, TACHADURAS, ETIQUETAS SOBREPUESTAS O SI EL DOCUMENTO NO TIENE SELLOS DE UNIÓN Y DE RUBRICA DE ESTA NOTARÍA O SU CONTENIDO NO COINCIDE CON LO INDICADO EN LA MISMA.

NOTARIA 12 Del Círculo de Bogotá

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció:

GONZALEZ SANCHEZ CARLOS ANDRES

Con: C.C. 80814089

Y dijo que reconoce como suyo el documento y la firma que en el aparece, la que es de su puño y letra. Para constancia se firma.

www.notariasenlinea.com

PG7C49E6BKUUW2FTT

Bogotá D.C. 08/08/2016 04:04:31 p.m.

MARIO GARZÓN GUEVARA
NOTARIO 12 DE BOGOTA (E)

191cp91x919a9oa

C.C. 80814089

67

NOTARÍA 12 NOTARÍA DOCE del Círculo de Bogotá 12

VAGINA EN BLANCO

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

Entre los suscritos a saber;

(i) **JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ** quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en **Bogotá,** identificado con la cédula de ciudadanía número 79.621.730 expedida en **Bogotá,** quien actúa en su propio nombre y representación, **NOHORA MERCEDES HERNANDEZ MATEUS,** quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en **Fusagasugá,** identificado con la cédula de ciudadanía número 41.331.434 expedida en Bogota, quien actua en nombre y representación propia y de **GERARDO HERNANDEZ MATEUS** quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.050.984 expedida en Bogotá, **GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS,** quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 19.091.210 expedida en Bogotá, quien actua en nombre y representación propia, **y SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ** quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en **Bogotá,** identificado con la cédula de ciudadanía número 52.181.292 expedida en **Bogotá,** , quienes se han venido denominando **FIDEICOMITENTES APORTANTES**,

(ii) **CARLOS ANDRÉS GONZÁLEZ SÁNCHEZ**, mayor de edad, , identificado con la cédula de ciudadanía número 80.814.089, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado del 19 de agosto de 2014, inscrito el 21 de agosto de 2014 bajo el número 01861221 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá quien se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE GERENTE**

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

El FIDEICOMITENTE GERENTE, y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES en adelante y para efectos del presente contrato se denominarán conjuntamente **LOS FIDEICOMITENTES; y**

(iii) **GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.353.638**, quien obra en su condición de Suplente del Presidente y por tanto Representante Legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que se ha venido denominando **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente OTROSI INTEGRAL al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** denominado **FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 2**, y la terminación y liquidación del **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134**, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen a continuación y previa mención de los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Que mediante escritura pública número mil setecientos cuarenta y nueve (1749) de fecha primero (1º) de junio de dos mil dieciséis (16) de la Notaría sexta (6ª) de Bogotá, entre NOHORA MERCEDES HERNANDEZ MATEUS, GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS, GERARDO HERNANDEZ MATEUS, SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ y JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTES Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, se celebró el contrato de fiducia mercantil de administración por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2, cuyo objeto consiste en que ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del patrimonio

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

168

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

autónomo mantenga la titularidad Jurídica de los bienes que le son transferidos mediante la celebración del contrato y adelantará las gestiones que los Fideicomitentes le indicaran en los términos y condiciones de las instrucciones que se establecen en el mencionado contrato de fiducia.

SEGUNDO: Que en desarrollo de lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2, mediante la misma escritura pública fue transferido para la constitución del patrimonio autónomo el(los) inmueble(s) identificado(s) con el folio de matrícula número 50N-8885 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

TERCERO: Que en la actualidad, los FIDEICOMITENTES APORTANTES del FIDEICOMISO TERRA 134 –PARQUEO 2 son: NOHORA MERCEDES HERNANDEZ MATEUS, GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS, GERARDO HERNANDEZ MATEUS, SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ y JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ.

CUARTO: Mediante documento privado de fecha dos (2) de diciembre de dos mil quince (2015), se suscribió entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como FIDUCIARIA y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S como FIDEICOMITENTE GERENTE, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo permita al FIDEICOMITENTE GERENTE el desarrollo del proyecto consistente en la construcción de un conjunto de 29 unidades privadas de apartamentos, locales y consultorios, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denomina TERRA 134, el cual se desarrollará en los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-8885 y 50N-1050057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona-Norte.

QUINTO: En la actualidad, el FIDEICOMITENTE GERENTE del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 es TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

SEXTO: Que las partes han decido modificar el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO TERRA 134 –PARQUEO 2 con el fin de que a través del citado patrimonio autónomo, el FIDEICOMITENTE GERENTE (TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S) continúe el desarrollo de PROYECTO que ha iniciado a través del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, para lo cual EL FIDEICOMITENTE GERENTE, también en su calidad de Fideicomitente Constituyente del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 instruye a la Fiduciaria como vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo para que transfiera todos los activos y relaciones jurídico negociables que lo integran al FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, y proceda a liquidar este último patrimonio autónomo conforme a lo previsto en la segunda parte de este documento.

SÉPTIMO: Que de conformidad con las licencias de construcción y urbanísticas vigentes para el desarrollo del PROYECTO, la descripción del PROYECTO descrita en el FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 varió, por lo cual, teniendo en cuenta que a la fecha existen TREINTA Y DOS (32) personas vinculadas al proyecto, es necesario notificares el cambio en la descripción del PROYECTO.

OCTAVO: Teniendo en cuenta lo anterior, las partes proceden a modificar el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMSO TERRA 134 –PARQUEO 2 (PRIMERA PARTE) y a terminar y liquidar el FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 (SEGUNDA PARTE), en los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA PARTE

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 2

Las partes acuerdan que en adelante el FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 2 se regirá única exclusivamente por las siguientes:

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

169

Alianza
Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

CLAUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **-BENEFICIARIO:** Son los FIDEICOMITENTES de acuerdo con el porcentaje de participación que corresponda a cada uno, quienes podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

2. **-BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la etapa pre-operativa, tendrá la calidad de tal el FIDEICOMITENTE GERENTE, respecto de los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO ("LOS ENCARGANTES"), tal como consta y constará en las cartas de instrucciones que han suscrito y que suscriban cada uno de dichos terceros. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato, dentro del plazo indicado para el efecto, la calidad de beneficiario de los mencionados recursos se consolidará en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE. Por el contrario, si las referidas CONDICIONES DE GIRO no se cumplen en los términos de este contrato, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos ENCARGANTES.

3. ACREEDOR BENEFICIARIO: Será BANCO ITAU CORPBANCA SA.

4. **-BENEFICIARIOS DE ÁREA**: Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, sean registradas bajo tal calidad en el FIDEICOMISO, respecto de una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, con la única finalidad que a la terminación del PROYECTO y siempre y cuando se encuentre al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado contrato de vinculación, les sea transferido el derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respectiva, bajo

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

especificaciones pactadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el BENEFICARIO DE ÁREA en el mencionado contrato de vinculación. Queda entendido que dicho registro como BENEFICIARIO DE ÁREA se llevará a cabo siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO.

5. **-COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.

6. **-CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los ENCARGANTES, con el fin de que el FIDEICOMITENTE GERENTE continúe el desarrollo del PROYECTO hasta su terminación. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR.

7. **-FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 2.**

8. **-FIDEICOMITENTE GERENTE:** Es TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S de las condiciones descrita al principio del presente contrato, cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al 54,52% de los derechos fiduciarios derivados del mismo, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, correspondientes a la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respecto de la cual se vinculan, siempre y cuando hayan realizado la totalidad de sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

9. **FIDEICOMITENTES APORTANTES**: Son NOHORA MERCEDES HERNANDEZ

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

MATEUS, GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS, GERARDO HERNANDEZ MATEUS, SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ y JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ de las condiciones descritas al principio del presente contrato, cuya participación en el fideicomiso corresponde a:

FIDEICOMITENTE APORTANTE	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN
NOHORA MERCEDES HERNANDEZ MATEUS	7,58%
GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS	15,16%
GERARDO HERNANDEZ MATEUS	15,16%
SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ	3,79%
JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ	3,79%

10. **-FIDUCIARIA O ALIANZA**: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

11. **-INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por el FIDEICOMITENTE GERENTE independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE GERENTE o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil con el FIDEICOMIETENTE GERENTE o sus representantes legales, lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

12. **-PROYECTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de 37 unidades privadas de apartamentos, locales y consultorios, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará TERRA 134, el cual se desarrollará en los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-8885 y 50N-1050057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona-Norte, el cual actualmente es propiedad del FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

13. **-UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán 37 unidades privadas de apartamentos, locales y consultorios, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

14. **INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La modificación integral del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO TERRA 134 –PARQUEO 2, cuya vocera será ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el cual estará integrado por el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-8885 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato; (ii) La transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 al FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 2; (iii) la liquidación del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, previa la transferencia de que trata el numeral anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo una vez EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 2 solicite la modificación integral de que trata el numeral i) precedente y en todo caso dicha integración será requisito para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, de conformidad con el procedimiento que se establece

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

171

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

en este documento. En ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de ENCARGANTES y/o BENEFICIARIO DE ÁREA del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134. El procedimiento de integración implica la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO TERRA 134 al patrimonio autónomo FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 2 y la liquidación del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, previa la transferencia indicada anteriormente

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

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

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia mercantil. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIÓNES DE LAS PARTES:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que se ha

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

realizado y que realiza en virtud de la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de constitución del FIDEICOMISO, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO

Igualmente, los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega y que entregará a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el los FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE GERENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: El FIDEICOMITENTE GERENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) que han obtenido de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

172

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE GERENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Los FIDEICOMITENTES declaran que no han sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: Los FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: Los FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: Los FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que ALIANZA, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregado a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

4.11 Los FIDEICOMITENTES declaran que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

173

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que le hayan sido transferidos y que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO, bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, suscriba los pagaré que garantizan las obligaciones con el ACREEDOR BENEFICIARIO, reciba los recursos del crédito, atienda los pagos del servicio a la deuda, otorgue prelación de pagos en primer lugar en favor del ACREEDOR BENEFICIARIO y en segundo lugar en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES y solicita visto bueno del ACREEDOR BENEFICIARIO para vincular nuevos acreedores, restituir el INMUEBLE y/o distribuir beneficios en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE o otros beneficiarios.
5. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
6. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE GERENTE, transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA, a título de beneficio fiduciario, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación respectivo.

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

7. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los BENEFICIARIOS DE AREA, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO incluyendo el pago el pago de todas las sumas adeudadas a los Fideicomitentes Aportantes

PARÁGRAFO: En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE GERENTE es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del FIDEICOMITENTE GERENTE las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.

SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO. El FIDEICOMISO TERRA 134 –PARQUEO 2 en la actualidad se encuentra integrado con el lote de terreno identificado con el folio de matrícula

Vo.Bo. Jurídico ALIANZA

inmobiliaria número 50N-8885 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Dicho lote fue transferido al FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 2 por transferencia que a título de fiducia mercantil efectúo a favor de dicho FIDEICOMISO por Nohora Mercedes Hernández Mateus, Guillermo Hernández Mateus, Gerardo Hernández Mateus, Sandra Yaneth Rojano Hernández y Jhon Henry Rojano Hernández, todo lo cual consta en la escritura pública número mil setecientos cuarenta y nueve (1749) de fecha primero (1°) de junio de dos mil dieciséis (16) de la Notaría sexta (6ª) de Bogotá y en el(los) certificado(s) de libertad y tradición correspondiente(a) a dicho(s) inmueble(s).

PARAGRAFO PRIMERO: Adicionalmente, a partir de la fecha, al FIDEICOMISO ingresarán todos los recursos y relaciones jurídico negociables que integran el FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, con el fin de que el FIDEICOMITENTE GERENTE continúe a través del FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 2 el PROYECTO en los mismos términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134.

PARAGRAFO SEGUNDO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfieran y entreguen LOS FIDEICOMITENTES (ii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO al Fondo Abierto Alianza, bajo las respectivas cartas de instrucciones y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA bajo los respectivos contratos de vinculación durante el PERIODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este parágrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE GERENTE y su actividad económica.

Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE GERENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREPERATIVO o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA durante el PERIODO OPERATIVO.

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: En virtud de la suscripción del presente documento, el FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 2, queda afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE GERENTE dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCION Y VICIOS REDHIBITORIOS. LOS FIDEICOMITENTES se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

los términos de ley, respecto de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas LOS FIDEICOMITENTES dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que los FIDEICOMITENTES han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será el FIDEICOMITENTE GERENTE el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La tenencia y custodia material del inmueble fideicomitido la ostenta el FIDEICOMITENTE GERENTE a título de Comodato Precario.

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE ha entregado a título de Comodato Precario a favor de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, en calidad de COMODATARIO y este recibe al mismo título el inmueble que integra el FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO.

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO,** y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

9.4. TERMINACIÓN. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al

Vo.Bo. Jurídico ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos períodos uno pre-operativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de ENCARGANTES, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

- La entrega a ALIANZA 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 de vivienda resultantes del PROYECTO.
- La existencia de contratos de encargos de inversión en el Fondo Abierto Alianza, que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de los metros cuadrados enajenables del proyecto, esto es, mil seiscientos ochenta metros cuadrados (1.680) y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.

- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR
- La aprobación de un crédito constructor 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.
- La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- La entrega a ALIANZA de los folios de matrícula de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-8885 y 50N-1050057 de Bogotá en los cuales se desarrollará el PROYECTO, donde conste que la propiedad de los mismos se encuentra radicada en cabeza de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en un solo fideicomiso o de fideicomisos aparte, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste la tradición de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El término para la culminación del periodo pre-operativo es de doce (12) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya

Vo.Bo. Jurídico ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados los ENCARGANTES, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

Así mismo, a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como BENEFICIARIOS DE ÁREA a los ENCARGANTES, y en general a quienes suscriban los correspondientes contratos de vinculación con posterioridad a dicho cumplimiento.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término para la culminación del periodo operativo es de doce (12) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Bo. Jurídica ALIANZA

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO. Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. **Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA bajo los respectivos contratos de vinculación, así como las derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.**
2. **Contratar a su costo, el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen.**
3. **Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.**
4. **Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.**
5. **Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.**

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

6. **Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.**
7. **Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.**
8. **Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE GERENTE y como beneficiario al FIDEICOMISO.**
9. **Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUICIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en el PERIODO PREOPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO. (iv) Entregar a ALIANZA la constancia**

del recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ENCARGANTES o BENEFICARIOS DE ÁREA según corresponda.

10. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
11. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
12. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que indique el FIDEICOMITENTE GERENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
13. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
14. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
15. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE GERENTE quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE GERENTE responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.

16. **Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.**
17. **Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.**
18. **Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE y su Revisor Fiscal.**

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO PRE-OPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE, durante el PERIODO PREOPERATIVO se obliga a:

1. **Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE AREA.**
2. **Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del**

Vo.Bo. Jurídico ALIANZA

PROYECTO, ante la autoridad competente.

3. **Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO, a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.**

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, durante el PERIODO OPERATIVO se obliga a:

1. **Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.**
2. **Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que se lo soliciten.**
3. **Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.**
4. **Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.**
5. **Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE**

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

180

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONSTITUYENTE a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en los contratos de vinculación correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.

6. **Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.**
7. **Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.**
8. **Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE deberá remitir a ALIANZA, por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.**
9. **Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.**
10. **Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.**
11. **Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.**

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

DECIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GERENTE, no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, se constituyan urbanizaciones, englobes, desenglobes y/o servidumbres sobre los inmuebles fideicomitidos, todo de conformidad con las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el Decreto 2649 de 1993, el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, el Decreto 2496 de 2015 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE a ALIANZA, de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si dicha información y sus correspondientes soportes no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

181

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

5. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.
6. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE.
8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE obtenga para el FIDEICOMISO, para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
9. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitido.
10. Durante la ETAPA PREOPERATIVA recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES, invertirlos en el Fondo Abierto Alianza y administrarlos de acuerdo con lo establecido en la carta de instrucciones que dichos ENCARGANTES suscriban conforme a lo establecido en este contrato. En caso que el ENCARGANTE presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE aplicará el procedimiento establecido para el efecto en la citada carta de instrucciones.
11. Durante la ETAPA OPERATIVA recibir los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, invertirlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, y administrarlos de acuerdo con lo establecido en el correspondiente contrato de vinculación. En caso que el BENEFICIARIO DE ÁREA presente mora o incumpla con el aporte de los recursos

V.Bo. Jurídica ALIANZA

a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE aplicará el procedimiento establecido para el efecto en el referido contrato de vinculación.

12. **De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.**

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. **Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.**
2. **Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE GERENTE es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones**

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE GERENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

3. **Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.**
4. **Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.**
5. **Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.**
6. **Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.**
7. **Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera**

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.

8. **Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE en la página web www.alianza.com.co.**
9. **Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.**
10. **Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.**
11. **Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al proyecto en la etapa pre-operativa y en general por los BENEFICIARIOS DE AREA, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, ALIANZA procederá a dichos terceros como ACREEDORES BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO en virtud de los recursos por ellos entregados al mismo.**
12. **Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados**
13. **por los BENEFICIARIOS DE AREA semanalmente en un archivo de Excel**
14. **Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ENCARGANTES en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.**
15. **Remitir a los BENEFICIARIOS DE AREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.**
16. **Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.**

DECIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del

Jurídica ALIANZA

183

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. **Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitido, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.**
2. **Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.**
3. **Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes**

Jurídica ALIANZA

fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. En consecuencia, queda entendido para todos los efectos de este contrato, que es única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, cumplir con sus obligaciones que se derivan a cargo del titular de dichas licencias, incluso pero sin limitarse a las de urbanizador responsable, realizar, en su calidad de titular de las mencionadas licencias, la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo. Igualmente el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

4. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.
5. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
6. Designar para el cumplimiento de las condiciones de giro y durante todo el desarrollo del PROYECTO el INTERVENTOR en los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato.
7. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
8. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
9. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos,

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA.

10. **Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.**
11. **Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.**

DECIMA SEXTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son derechos los siguientes:

1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.
2. Que se le rindan los informes a los que haya lugar.
3. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
4. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

DÉCIMA SÉPTIMA- BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO los FIDEICOMITENTES en el porcentaje de participación de cada uno de ellos en el mismo, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA. Los beneficios a los FIDEICOMITENTES APORTANTES se reconocerán únicamente hasta por el monto pendiente de pago estipulados, previo a la recepción de las instrucciones proferidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE en ese sentido, y de acuerdo con el flujo de caja del PROYECTO, los recursos disponibles en el FIDEICOMISO, la planeación financiera del PROYECTO, y visto bueno del INTERVENTOR, de la manera en la que se detalla a continuación:

Un pago de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($443.000.000.00) una vez sea realizada la integración de los fideicomisos, desembolsado el primer giro del crédito constructor y se reciba la instrucción de giro en los términos indicados anteriormente. Más intereses del 18% E.A del primero de Enero de 2018 al 31 de Marzo de 2018 Sobre el saldo pendiente por pagar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES equivalente a la suma de $1.329.000.000 e intereses de mora que se pagaran a la máxima tasa vigente sobre sobre el valor del capital e intereses desde el 1 de abril de 2018 hasta el día del pago. En virtud de lo anterior, los FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, para que modifique los porcentajes de participación que ostentan los FIDEICOMIETNTES, en las proporciones que se establecen a continuación:

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE DERECHOS FIDUCIARIOS
NOHORA MERCEDES HERNANDEZ MATEUS	5,06%
GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS	10,10%
GERARDO HERNANDEZ MATEUS	10,10%

Jurídica ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ	2,53%
JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ	2,53%
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S	69,68%

- Un pago de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($443.000.000.00) NOVENTA (90) días después de haber realizado el pago anterior y se reciba la instrucción de giro en los términos indicados anteriormente. E intereses del 18% sobre el saldo de la obligación generados durante los 90 dias

En virtud de lo anterior, los FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, para que modifique los porcentajes de participación que ostentan los FIDEICOMIETNTES, en las proporciones que se establecen a continuación:

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE DERECHOS FIDUCIARIOS
NOHORA MERCEDES HERNANDEZ MATEUS	2,53%
GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS	5,05%
GERARDO HERNANDEZ MATEUS	5,05%
SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ	1,265%
JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ	1,265%
Terra3 Desarrollo Inmobiliario SAS	84,84%

- .
- Un pago de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($443.000.000.00) NOVENTA (90) días después de haber realizado el pago anterior y se

reciba la instrucción de giro en los términos indicados anteriormente.

- E intereses del 18% sobre el saldo de la obligación. generados durante los 90 días.

La demora o retraso en el pago de capital e intereses generará intereses de mora a la máxima tasa legal vigente a partir del día siguiente de la fecha en que se deba realizar el pago por parte del FIDEICOMITENTES GERENTE o del FIDEICOMISO y hasta el día en que se realice el pago.

En virtud de lo anterior, los FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, para que modifique los porcentajes de participación que ostentan los FIDEICOMIETNTES, en las proporciones que se establecen a continuación:

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE DERECHOS FIDUCIARIOS
Terra3 Desarrollo Inmobiliario SAS	100 %

•

PARAGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES entienden y aceptan que mediante la suscripción del presente contrato renuncian y revocan cualquier instrucción previa que se haya otorgado a la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO: Los FIDECOMITENTES APORTANTES autorizan al FIDEICOMITENTE GERENTE a realizar todos los trámites necesarios e instruir a la FIDUCIARIA para otorgar las garantías necesarias para la consecución, desembolso y suscripción del crédito constructor, el cual quedará en cabeza del FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 2.

PARAGRAFO. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán obligaciones derivados del presente

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir los pagos estipulados en este contrato.

PARAGRAFO: Los FIDEIMITENTES APORTANTES, no participan, de la obtención del crédito que está otorgando el ACREEDOR BENEFICIARIO, ni garantizan, avalan, en nombre propio ningún crédito que tenga, obtenga o tramite el FIDEICOMITENTE GARANTE o el PATRIMONIO AUTONOMO.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Por su parte, EL FIDEICOMITENTE GERENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

DECIMA OCTAVA. BENEFICIARIOS DE ÁREA: Serán aquellas personas que suscriban un contrato de vinculación y se obliguen en virtud de dicho a entregar los recursos establecidos en el mismo al FIDEICOMISO y en virtud de lo cual adquirían el derecho a que les sea transferido, a título de beneficio en fiducia mercantil, el derecho de dominio sobre la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo contrato de vinculación.

Los BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario.

Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

La calidad de BENEFICIARIO DE AREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA.

18.1. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otros establecidos en el

Vo. Bo. ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

presente contrato, los BENEFICIARIOS DE ÁREA, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto del respectivo contrato de vinculación, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.

3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el BENEFICIARIO DE ÁREA (ENCARGANTE) en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.

4. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, tendrán derecho a ser registrados como ACREEDORES BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO en virtud de los recursos por ellos entregados.

5. **En caso de existir alguna queja o reclamación el BENEFICIARIO DE ÁREA podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: defensoralianza@pgabogados.com - Teléfono:+57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.**

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

18.2. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los BENEFICIARIOS DE ÁREA:

1. Durante el PERIODO PREOPERATIVO, realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo la respectiva carta de instrucciones, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.

2. Durante el PERIODO OPERATIVO, realizar los pagos a los que se obliga bajo el respectivo contrato de vinculación únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

3. Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.

4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE GERENTE para la cesión de los derechos derivados del contrato de vinculación o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.

5. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo contrato de vinculación.

Vo.Bo. J. ALIANZA

188

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: La calidad de BENEFICIARIO DE AREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y ALIANZA.

DECIMA NOVENA EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL FIDEICOMITENTE GERENTE, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, entre otros, relacionados con el desarrollo del mencionado PROYECTO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE GERENTE en el periodo operativo.

- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE o los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE GERENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACION DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col$ 2.000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, la cual ya se encuentra cancelada.

2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

- Desde la suscripción del presente documento hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión de OCHENTA MILLONES DE PESOS ($80.000.000.00) pagaderos en DOCE

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

(12) cuotas mensuales, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación. Esta comisión incluye la realización de hasta cincuenta (50) giros mensuales acumulables, en cheque ó en transferencia y cada pago adicional causara una comisión de $15.000 pesos, valor que se incrementara anualmente con el IPC.

- Pasados TRES (3) meses desde el momento del pago de la última cuota mensual de la comisión correspondiente a la última etapa operativa, se cobrará una comisión equivalente a UN (1) salario mínimo mensual legal vigente, paraderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.

En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- Por elaboración o suscripción de documentos legales por parte de la Fiduciaria se generará el cobro de una comisión equivalente a UN (1) salario mensual legal vigente.
- Por asistencia a reuniones, actuaciones no contempladas en el mismo o actuaciones judiciales que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza Fiduciaria que surjan en desarrollo del contrato de fiducia, se generará el cobro por hora/hombre de la siguiente manera: Presidente UN (1) salario mínimo legal vigente, Vicepresidente cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente, Gerente o Director cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente.
- Una suma de 5.500 mil pesos M/CTE por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.

PARAGRAFO PRIMERO: ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARAGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

PARAGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

PARAGRAFO CUARTO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE.

VIGESIMA SEGUNDA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de

Vo. Bo. Jurídica

procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.

6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE GERENTE.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARAGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

(5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE GERENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 422 del Código General del Proceso Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

VIGESIMA TERCERA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos.

VIGÉSIMA CUARTA.TERMINACIÓN: El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código

Vo. Bo. Jurídica ALIANZA

de Comercio.

2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:
   - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE GERENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
   - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitido, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE GERENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE GERENTE se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los ENCARGANTES se les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

Vo.Bo. Jurídico ALIANZA

VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE AREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE AREA. Mientras lo establecido en el presente parágrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

192

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE GERENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

VIGESIMA SÉPTIMA- INTERVENTORIA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE GERENTE con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

VIGESIMA OCTAVA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA: Se constituirá con el número de BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentre registrado en ALIANZA y con quien se encuentre registrado en ALIANZA como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que correspondan a un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO.

Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

VIGÉSIMA NOVENA. PLAN DE CONTINGENCIA: Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de LOS BENEFICIARIOS DE AREA. El Plan de Contingencia se iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA:

1. **Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que representen un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y por EL INTERVENTOR.**
2. **Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que representen un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y por EL INTERVENTOR.**
3. **Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.**
4. **El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que correspondan a un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO y por el INTERVENOR.**

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA, esta se lo notificará a ALIANZA,

Vo.Bo. Jurídico ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO TERCERO: ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencia se entenderá que no continua con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el parágrafo cuarto siguiente.

PARAGRAFO CUARTO: En el evento que dentro del término previsto en el parágrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo parágrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓMOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA en proporción a los pagos que hayan realizado hasta ese momento y al FIDEICOMITENTE GERENTE la parte restante, con los gravámenes que para dicho momento recaigan sobre dichos activos, una vez cubiertos los pasivos, costos gastos del FIDEICOMISO, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y el FIDEICOMITENTE GERENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

TRIGÉSIMA. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE GERENTE
Atención: Carlos Gonzalez
Dirección: Calle 123 # 7 – 51 of 404, de la ciudad de Bogota
Teléfono: 6957355
e-mail: jortiz@terra3di.com

La FIDUCIARIA
Atención: Dr. **GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA**
Dirección: Av. 15 No. 100 – 43 piso 3, Bogotá
Teléfono: (1)6447700

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE GERENTE, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE GERENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del FIDEICOMISO en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

TRIGÉSIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION COLOMBIA LTDA: El FIDEICOMITENTE GERENTE autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

a TRANSUNION COLOMBIA LTDA y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

TRIGESIMA SEGUNDA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

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

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

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

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

TRIGÉSIMA TERCERA- COMITÉ FIDUCIARIO: Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designen tres (3) personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

TRIGÉSIMA CUARTA-MODIFICACIONES: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, la descripción del PROYECTO o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

196

Alianza Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

SEGUNDA PARTE

TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

En virtud de esta segunda parte, y conforme a las antecedentes previstos en este documento, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S, en su condición de partes dentro del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 deciden la terminación y liquidación del citado patrimonio autónomo, y para tales efectos, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como su vocera y administradora procede a transferir, en esta misma fecha, todos derechos, obligaciones, y pasivos que forman parte del mismo, al FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2.
Dado que después de la mencionada transferencia no quedan activos ni pasivos en el FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, las partes dentro de dicho patrimonio autónomo proceden a dar por terminado y liquidado el mismo.

El FIDEICOMITENTE manifiesta que en esta misma fecha ha recibido la rendición final de cuentas del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, y se encuentra conforme con las mismas. EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 declara a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a paz y salvo por todas las gestiones realizadas en virtud del mismo.

Las estipulaciones del presente Otrosí quedan sujetas a CONDICIÓN SUSPENSIVA consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan vinculado al PROYECTO TERRA 134, y para el efecto hayan constituido encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza administrado por Alianza y hayan suscrito las respectivas cartas de instrucciones, manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí, y en consecuencia instruyan a la FIDUICARIA para que los recursos por ellos entregados a dicho fondo de inversión colectiva, sean administrados bajo las estipulaciones de este Otrosí.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día 28 de mayo de 2018

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

Alianza
Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134- PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134

EL FIDEICOMITENTE GERENTE,

CARLOS ANDRES GONZALEZ
Terra3 Desarrollo Inmobiliario SAS
Representante Legal

ALIANZA,

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Representante Legal

Vo.Bo. Jurídica ALIANZA

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:

NOHORA MERCEDES HERNANDES MATEUS
C.C. 41.331.434 En nombre propio y por poder en nombre de
GERARDO HERNANDEZ MATEUS
C.C. 19.050.984

GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS
C.C. 19.091.210

SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ
C.C. 52.181.292

JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ
C.C. 79.621.730

MPM
ABOGADOS

Señor
JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E.S.D.
La Ciudad

DEMANDANTE: LUIS FERNANDO ESPINOSA PARADA y LLINA PAOLA BOHORQUEZ BRAVO.
DEMANDADO: TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.
ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TERRA 134
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
EXPEDIENTE: 2019-154
REF: CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 53.906.302 de Bogotá, abogada en ejercicio y titular de la Tarjeta Profesional de Abogado número 203 .078 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TERRA 134 - PARQUEO 1 y PATRIMONIO AUTÓNOMO TERRA 134 – PARQUEO 2, conforme al poder que obra en el expediente y de conformidad con las manifestaciones dadas por mi poderdante, me permito dar respuesta al escrito de demanda, en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS.

AL HECHO PRIMERO. Es cierto.

AL HECHO SEGUNDO. Es cierto.

AL HECHO TERCERO. Es cierto.

AL HECHO CUARTO. No es cierto.

Entre Terra 3 Desarrollo Inmobiliario S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A. se suscribió mediante documento privado el 2 de diciembre de 2015 contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria para la constitución del

patrimonio autónomo Fideicomiso Proyecto Terra 134 integrado por los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50N-8885 y 50N-1050057, con el fin de que la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo permita al fideicomitente gerente del desarrollo del proyecto consistente en la construcción de un conjunto de 29 Unidades privadas de apartamentos locales y consultorios sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Sin embargo, mediante Escritura Pública 1749 del 1 de junio de 2016 de la notaría sexta de Bogotá se celebró contrato de fiducia mercantil de administración por medio de la cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Terra 134 Parqueo 2 cuyo objeto consistió en que Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo mantenga la titularidad jurídica de los bienes que le sean transferidos mediante la celebración del contrato.

Así pues, en desarrollo de lo establecido en el contrato de fiducia mercantil mediante la misma escritura pública fue transferido para la constitución del patrimonio autónomo el inmueble identificado con folio de matrícula número 50N-8885 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, lo cual se puede evidenciar el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble.

De igual forma, se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Terra 134 Parqueo 1 cuyo objeto consistió en que Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo mantenga la titularidad jurídica de los bienes que le sean transferidos mediante la celebración del contrato, por lo que fue transferido para la constitución del patrimonio autónomo el inmueble identificado con folio de matrícula número 50N-1050057 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, lo cual se puede evidenciar el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble.

En consecuencia, se suscribió el 28 de mayo de 2018 "Modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso Terra 134 – Parqueo 2 y Terminación y Liquidación del Fideicomiso Terra 134", en virtud del cual las partes modificaron el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Terra

MPM
ABOGADOS

134 Parqueo 2 con el fin de que a través del citado patrimonio autónomo continúe el desarrollo del Proyecto que ha iniciado a través del Fideicomiso Proyecto Terra 134, por lo que, la sociedad TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. como fideicomitente gerente instruyó a la Fiduciaria como vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo para que transfiera todos los activos y relaciones jurídico negociables que lo integran y proceda a liquidar el Fideicomiso Proyecto Terra 134, como se evidencia a continuación.

En virtud de esta segunda parte, y conforme a las antecedentes previstos en este documento, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S, en su condición de partes dentro del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 deciden la terminación y liquidación del citado patrimonio autónomo, y para tales efectos, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como su vocera y administradora procede a transferir, en esta misma fecha, todos derechos, obligaciones, y pasivos que forman parte del mismo, al FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2.
Dado que después de la mencionada transferencia no quedan activos ni pasivos en el FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, las partes dentro de dicho patrimonio autónomo proceden a dar por terminado y liquidado el mismo.

El FIDEICOMITENTE manifiesta que en esta misma fecha ha recibido la rendición final de cuentas del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, y se encuentra conforme con las mismas. EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 declara a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a paz y salvo por todas las gestiones realizadas en virtud del mismo.

Por lo que la sociedad TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S, es Fideicomitente Gerente dentro del fideicomiso denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO TERRA 134 - PARQUEO 1 y PATRIMONIO AUTÓNOMO TERRA 134 – PARQUEO 2, cuyo vocero es la sociedad fiduciaria Alianza Fiduciaria S.A. del proyecto constructivo denominado EDIFICIO "ELKI P.H." ubicado en los predios de la Localidad de Usaquén, Barrio Los Cedros: calle 134 A # 19-15 y calle 134 A # 19 – 37 en la ciudad de Bogotá identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-8885 y 50N-1050057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Norte, para doce (12) unidades de vivienda, una (1) unidad de

comercio vecinal A y veinticuatro (24) unidades de servicios profesionales de escala zonal.

El proyecto se está desarrollando mediante dos periodos uno preoperativo y uno operativo. El término para la culminación del período preoperativo es de doce meses, los cuales se contarán a partir de la firma de la modificación (esto es 28 de mayo de 2018), prorrogables por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente.

El periodo operativo se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las condiciones de giro. Por lo que la fecha de entrega del inmueble no era el 2 de enero de 2018.

AL HECHO QUINTO. Es cierto.

AL HECHO SEXTO. Es cierto.

AL HECHO SEPTIMO. Es cierto.

AL HECHO OCTAVO. Es parcialmente cierto.

En la cláusula decima se estipula que El término para la culminación del periodo preoperativo es de doce (12) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados los ENCARGANTES.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que mediante Escritura Pública 1749 del 1 de junio de 2016 de la notaría sexta de Bogotá se celebró contrato de fiducia mercantil de administración por medio de la cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Terra 134 Parqueo 2 cuyo objeto consistió en que Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo mantenga la titularidad jurídica de los bienes que le sean transferidos mediante la celebración del contrato

MPM
ABOGADOS

Así pues, en desarrollo de lo establecido en el contrato de fiducia mercantil mediante la misma escritura pública fue transferido para la constitución del patrimonio autónomo el inmueble identificado con folio de matrícula número 50N-8885 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

En consecuencia, se suscribió el 28 de mayo de 2018 "Modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso Terra 134 – Parqueo 2 y Terminación y Liquidación del Fideicomiso Terra 134", en virtud del cual las partes modificaron el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Terra 134 Parqueo 2 con el fin de que a través del citado patrimonio autónomo continúe el desarrollo del Proyecto que ha iniciado a través del Fideicomiso Proyecto Terra 134, por lo que, la sociedad TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. como fideicomitente gerente instruyó a la Fiduciaria como vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo para que transfiera todos los activos y relaciones jurídico negociables que lo integran y proceda a liquidar el Fideicomiso Proyecto Terra 134

Por lo que el periodo preoperativo se contaba a partir de es de doce meses, los cuales se contarán a partir de la firma de la modificación (esto es 28 de mayo de 2018), prorrogable por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente.

AL HECHO NOVENO. No es cierto. El periodo operativo se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las condiciones de giro. Así mismo, a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro, Alianza registrará como Beneficiarios de área a los Encargantes y en general a quienes suscriban los correspondientes contratos de vinculación con posterioridad a dicho cumplimiento.

AL HECHO DÉCIMO. No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el trámite judicial.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO. No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el trámite judicial.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO. Es parcialmente cierto. Pero se aclara que mediante se suscribió el 28 de mayo de 2018 "Modificación Integral al Contrato de

Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso Terra 134 – Parqueo 2 y Terminación y Liquidación del Fideicomiso Terra 134", en virtud del cual las partes modificaron el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Terra 134 Parqueo 2 con el fin de que a través del citado patrimonio autónomo continúe el desarrollo del Proyecto que ha iniciado a través del Fideicomiso Proyecto Terra 134, por lo que, la sociedad TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. como fideicomitente gerente instruyó a la Fiduciaria como vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo para que transfiera todos los activos y relaciones jurídico negociables que lo integran y proceda a liquidar el Fideicomiso Proyecto Terra 134, por lo que las conficiones

AL HECHO DÉCIMO TERCERO. Es cierto, pero se aclara que la pena pecuniaria está fundamentada en una obligación condicionada al hecho futuro e incierto del incumplimiento, por lo que, resulta necesario probar dicha condición para hacerla exigible. Situación establecida en el artículo 1542 del código civil que dispone no puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificar la condición totalmente, a su vez el artículo 1592 de la misma norma establece que la pena se hace exigible cuando el deudor no ejecuta o retarda la obligación principal aunado a lo establecido en el artículo 427 del código general del proceso que prescribe que para hacer exigible ejecutivamente una obligación condicional debe allegarse con la demanda la prueba del cumplimiento de la condición.

El proceso ejecutivo regulado actualmente en el Código General del Proceso y en disposiciones especiales en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo está dirigido a obtener el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible que conste en un documento que de plena fe de su existencia. Lo anterior, porque el trámite de ejecución parte de una obligación probada y no busca determinar su existencia.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO. No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el trámite judicial.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO. No es cierto.

MPM
ABOGADOS

La cláusula vigésima del contrato de vinculación señala que: "En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza a cargo Beneficiarios de Área, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento civil".

Por lo cual, el merito ejecutivo es frente a las obligaciones de pago a cargo de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO. Es parcialmente cierto.

Conforme a lo señalado en el articulo 422 del C.G.P. pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el articulo 184.

sin embargo, el contrato objeto de este proceso no contiene una obligación clara expresa y exigible, por cuanto que la fecha de entrega del inmueble fue modifica por razón de la Modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso Terra 134 – Parqueo 2 y Terminación y Liquidación del Fideicomiso Terra 134

AL HECHO DÉCIMO SEPTIMO. No es un hecho.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Me opongo a cada una de las pretensiones incoadas, en cuanto a que se libre el mandamiento de pago por concepto de capital e intereses representados, por cuanto no se aporta prueba que acredite una obligación clara expresa y exigible, lo que deja sin fundamento las pretensiones de la demanda.

III. EXCEPCIONES

MPM
ABOGADOS

CARENCIA DE TITULO PARA DEMANDAR

Por disposición del art. 422 del C.G.P., tenemos que "Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial (...)". Así mismo, preceptúa el art. 424 ibidem que, si la obligación consiste en pagar una suma líquida de dinero e intereses, debe entenderse como tal, la expresada en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por operación aritmética.

De igual forma, el aparte final del artículo 430 del Código General del Proceso, prevé que el juez puede librar mandamiento de pago ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o por la suma que considere legal. Tal legalidad, indudablemente versa con relación al contenido del título que se pretende ejecutar.

Así pues para la procedencia del mandamiento de pago, se debe observar que el titulo ejecutivo cumpla con los requisitos formales y sustanciales, señalando la jurisprudencia que los requisitos formales consisten en que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación sean auténticos y emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de un acto administrativo debidamente ejecutoriado y los requisitos sustanciales se traducen en que las obligaciones que se acrediten a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o del causante, sean claras, expresas y exigibles. Que la obligación sea expresa: Quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patente. -Que sea clara: Esto es, que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (crédito) como sus sujetos (acreedor y deudor). -Que sea exigible: Significa

MPM
ABOGADOS

que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido ésta.

FALTA DE ACREDITACION DE COSTAS

Solicito se desestime la condena en costas pretendida por la demandante, por cuanto la condena en costas no resulta de un obrar temerario o de mala fe, o siquiera culpable de la parte condenada, sino que es resultado de su derrota en el proceso o recurso que haya propuesto, según el artículo 365 del Código General del Proceso. Al momento de liquidarlas, conforme al artículo 366, se precisa que tanto las costas como las agencias en derecho corresponden a los costos en los que la parte beneficiaria de la condena incurrió en el proceso, siempre que exista prueba de su existencia, de su utilidad y de que correspondan a actuaciones autorizadas por la ley. De esta manera, las costas no se originan ni tienen el propósito de ser una indemnización de perjuicios causados por el mal proceder de una parte, ni pueden asumirse como una sanción en su contra.

EXCEPCIÓN OFICIOSA.

De acuerdo con el articulo 282 del Código General del Proceso cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

IV. PETICIONES.

Solicito a usted que previo el trámite del proceso correspondiente, proceda a hacer las siguientes declaraciones y condenas.

PRIMERA: Se profiera sentencia en la cual se acepten las excepciones presentadas en este escrito.

SEGUNDA: Se ordene el levantamiento de medidas cautelares que se hayan practicado.

TERCERA: Se condene a la parte ejecutante al pago de costas y perjuicios.

MPM
ABOGADOS

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Invoco como fundamentos de derecho los artículos 422 y siguientes del Código General del Proceso.

VI. PRUEBAS.

Como pruebas, aporto las siguientes para que sean tenidas como tales:

Documentales:

1. CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA I34
2. MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134.

VII. NOTIFICACIONES

AL SUSCRITO: en la Carrera 17 # 150-62 ofc. 301 de Bogotá o en el correo electrónico catalinaramirez@mpmabogados.com y procesos@mpmabogados.com

AL DEMANDADO: En la dirección que se señaló en el escrito de demanda

AL DEMANDANTE: a la dirección que se encuentra en la demanda.

Atentamente

ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA
C.C. 53.906.302 de Bogotá.
T.P. No. 203.302 C.S.J.

202

MPM
ABOGADOS

catalinaramirez@mpmabogados.com

135-202

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.

En la fecha 12.04.2021

pasa al despacho, con el escrito anterior

El Secretario Alianza Fiduciaria

Contesta dda y propone excep/

Aporta anexos.

203

Luz Marina Parada Ballén
Abogada Especialista en Derecho Laboral y en Derecho Administrativo y Constitucional

Bogotá D.C. marzo 26 de 2021.

Doctor

GILBERTO REYES DELGADO
JUEZ QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGGOTA
E.S.D.

Referencia: EJECUTIVO DE MAYOR CUANTIA No 2019-0154

DE LUIS FERNANDO ESPINOSA PARADA C.C. 10180404.415 Y LLINA PAOLA BOHORQUEZ BRAVO C.C. 1020723902

CONTRA: TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S NIT 900.761.192.5.
ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134.
Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ASUNTO: **PRONUNCIAMIENTO A EXCEPCIONES ART 443 C.G.P.**

LUZ MARINA PARADA BALLEN, conocida en autos como apoderada judicial de los ejecutantes en el proceso referido, me permito pronunciarme sobre el documento enviado a mi correo electrónico el 12 de marzo de los corrientes, suscrito por la abogada Dra. ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA, quien actúa **no en calidad de apoderada** del ALIANZA FIDUCIARIA como vocera Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134,** para el cual se le concedió el poder según folio 103 que obra en el expediente; sino en calidad de supuesta apoderada judicial de ALIANZA SA COMO VOCERA DE PATRIMONIO AUTONOMOTERRA 134- PARQUEO 1 Y ALIANZA FIDUCIARIA PATRIMONIO AUTONOMO TERRA –PARQUEO 2, patrimonios que no conforman la Litis, por no ser sujetos pasivos de la demanda.

Por lo anterior y pese a que quien contesto demanda e interpuso excepciones en el proceso referido no es parte de la listis, procedo a pronunciarme sobre las excepciones propuestas a la luz del artículo 443 de C.G.P., y con todo respeto solicito al señor juez que previos al trámite del procedimiento que corresponda se pronuncie, haciendo las siguientes declaraciones:

PRIMERO: DAR POR NO CONTESTADA LA DEMANDADA por el sujeto pasivo **ALIANZA FIDUCIARIA SA** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134,** Fideicomiso constituido a través de documento privado del 2 de diciembre de 2015, único patrimonio que fue demandado y vinculado al proceso ejecutivo.

SEGUNDO: DESESTIMAR las excepciones propuestas por la abogada como supuesta apoderada judicial de ALIANZA SA COMO VOCERA DE PATRIMONIO AUTONOMO TERRA 134- PARQUEO 1 Y ALIANZA FIDUCIARIA PATRIMONIO AUTONOMO TERRA 134–PARQUEO 2, porque estos patrimonios no hacen parte de la Litis.

Avenida Carrera 45 No 147-12 Bloque D Apartamento 302.
Email: lparadaballen@ymail.com
Telefono fijo 6596433 móvil 301 4864112

TERCERO: Resolver los recursos de reposición interpuestos por los ejecutados y **Confirmar el mandamiento de pago** proferido por su despacho el 17 de julio de 2019, modificado el numeral 1 para **aplicar los interese moratorios** que señala el artículo 884 del C.de Co modificado por el 111 de la ley 510 de 1999, **a partir el 2 de diciembre de 2017**

Lo anterior, porque esta es la fecha real en la que se configuro el incumplimiento de acuerdo con el contenido del documento aportado como prueba el 12 de marzo de 2021, estableciéndose con claridad que no se cumplieron las condiciones de giro dentro del término señalado en el contrato de vinculación al Fideicomiso Proyecto Terra 134 y en el contrato mismo del fideicomiso, esto es máximo el 1 de diciembre de 2017 y siendo esta la causa que llevo a terminación del fideicomiso el 28 de mayo de 2018

CUARTO: Dictar sentencia de acuerdo con las pretensiones de la demanda y ordenar su ejecución

Fundamento mi solicitud en los siguientes Argumentos:

HECHOS DE LA DEMANDA A QUE REFIERE EL DOCUMENTO:

1- **Al hecho Cuarto, manifiesta que no es cierto** porque el contrato Fiduciario PROYECTO TERRA 134 suscrito el 2 de diciembre de 2015, fue modificado por documento suscrito el 28 de mayo de 2018, a través del cual señala:

"... El termino para culminar el periodo preoperativo es de doce meses, los cuales se contarán a partir de la firma de la modificación (esto es 28 de mayo de 2018) prorrogable por una sola por el mismo tiempo automáticamente..."

Afirmaciones totalmente falsas, amañadas, buscando inducir en error al Juez, por lo siguiente:

a) El Contrato de Vinculación suscrito por mis representados con los ejecutados, el 24 de noviembre de 2016, fue como beneficiario de Área al Fideicomiso Proyecto Terra 134, documento arrimado con las pruebas en la demanda, y este contrato señala de manera clara y expresa que el término del periodo preoperativo y operativo en los siguientes términos.

*"...**PERIODO OPERATIVO** es de 12 meses a partir del 2 de diciembre de 2015, prorrogables por una sola vez y por el mismo tiempo.*

***PERIODO OPERATIVO**; es de 12 meses contados a partir de la fecha de obtención de las condiciones de giro.*

FECHA PARA LA FIRMA DE ESCRITURA Y ENTREGA;** la fecha de firma de escritura y la entrega del inmueble, será dentro de los 30 días siguientes o antes por mutuo acuerdo entre las partes; una vez culminada la obra y **dentro de las condiciones establecidas

en el contrato de fiducia mercantil constitutivo de fideicomiso terra 134..." (resaltado fuera de texto).

Aquí es importante aclarar que de acuerdo con la cláusula decima del fideicomiso señalado (Desarrollo del Proyecto) el periodo preoperativo tenía por finalidad obtener las condiciones de Giro.

De igual forma en LA CARTA DE INSTRUCCIONES No 1004318865-1 PROYECTO TERRA 134, suscrito por mis representados y los ejecutados el 24 de noviembre de 2016, en la hoja No 3 al referirse a las CONDICIONES DE GIRO señala:

*"...**Estas condiciones deben cumplirse antes del 2 de diciembre de 2016** No obstante lo anterior, si vencido dicho termino, el FIDEICOMITENTE GERENTE no ha cumplido con las mencionadas condiciones, dicho termino se prorrogará automáticamente por DOCE meses más. **Si vencido dicho termino y su prorroga no se cumplen las mencionadas condiciones ALIANZA deberá entregar a mi favor los recursos por mi entregados...**"* (resaltado fuera de texto)

b) Luego si es absolutamente cierto, que el periodo preoperativo iba entre el 2 de diciembre de 2015 al 1 de diciembre de 2017, incluida su prorroga. Y el periodo operativo debía contarse máximo a partir de la fecha de terminación del periodo preoperativo y por un año este es hasta el 1 de diciembre de 2018.y la entrega del CONSULTORIO 2A, debió **haber sido el 2 de enero de 2019**.

c) Ahora bien, en el documento firmado por los ejecutados el 28 de mayo de 2018, denominado modificación integral al contrato de fiducia mercantil de administración fideicomiso terra 134-parqueo 2 y ***"...TERMINACION Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134..."*** en la página 9 al referirse a la INTEGRACION señala:

"...En ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA al FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134..." (resaltado fuera de texto)

Y en la SEGUNDA PARTE del documento suscrito el 28 de mayo de 2018, señala:

*"...TERMINACION Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134. En virtud de esta segunda parte, y conforme a las antecedentes previstos en este documento, ALIANZA FIDUCIARIA y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS, en su condición de partes del **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134,** deciden la terminación y liquidación del citado patrimonio autónomo, y para tales efectos, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora procederá a transferir, en esta misma fecha, todos los derechos, obligaciones y pasivos que forman parte del mismo, al FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2..."* (resaltado fuera de texto)

Y agrega más adelante:

"...Las estipulaciones del presente Otrosí quedan sujetas a CONDICION SUSPENSIVA consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan ***vinculado al PROYECTO TERRA 134,*** *y para tal efecto hayan constituido encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza administrado por Alianza y hayan suscrito las respectivas cartas de instrucción,* ***manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí****, y en consecuencia instruya a la FIDUCIARIA para que los recursos por ellos entregados a dicho fondo de inversión colectiva, sean administrados bajo las estipulaciones de este Otrosí..."* (resaltado fuera de texto).

Luego, si bien es cierto que el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, materia de este litigio se terminó y se liquidó el 28 de mayo de 2018 y también lo es que se integró al Fideicomiso constituido el 1 de junio de 2016 denominado FIDEICOMISO TERRA 134 Parqueo 2; pero los derechos que mis representados poseían con la vinculación al contrato fiduciario Proyecto Terra 134, no pueden ser revocados, modificados, ni se les puede afectar sus derechos, como eran las fechas de los periodos preoperativo y operativos, periodo definidos taxativamente para desarrollar el proyecto, es decir que estos iban entre el 2 de diciembre de 2015 al 1 de diciembre de 2017 el primero y el segundo entre el 2 de diciembre de 2017 a máximo el 1 de diciembre de 2018 y no como pretende confundir la abogada señalando que los términos se iniciaron a partir del 28 de mayo de 2018.

No sobra recordar que jamás se les informo a mis representados sobre la liquidación y terminación del contrato fiduciario al cual se encontraban vinculados, y tampoco se les solicito la manifestación expresa y escrita exigida en el mismo contrato de Otrosí, entonces por obvias razones no se les puede aplicar los términos allí estipulados, como la abogada pretende confundir.

Por lo **tanto, es absolutamente falsa la afirmación de la abogada en señalar que el periodo preoperativo se iniciaba era a partir del 28 de mayo de 2018, y no como se ha venido afirmando en la demanda.**

2- Frente al HECHO OCTAVO, que es igualmente falso, al señalar que el periodo preoperativo se contaba a partir de doce meses, los cuales se contaran a partir de la firma de la modificación (esto es 28 de mayo de 2018), prorrogables por una sola vez y por el mismo tiempo

Afirmación totalmente falsa pretendiendo incurrir en error al Juez, de acuerdo con los argumentos expuestos en el punto anterior, y además por los siguientes argumentos:

a) Como ya se indicó en el Contrato de vinculación al FIDEICOMISO PROYECTO TERRA134 y en la Carta de Instrucciones expresamente se señala que el periodo operativo si vencía el 1 de diciembre de 2017; y de acuerdo con el certificado expedido por ALIANZA FIDUCIARIA en correo electrónico con fecha del 3 de enero de enero de 2018, Alianza FIDUCIARIA SA certifico que las CONDICIONES DE GIRO se cumplieron el 26 de diciembre de 2017,

Luz Marina Parada Ballén
Abogada Especialista en Derecho Laboral y en Derecho Administrativo y Constitucional

documentos que obra en el expediente y fue aportado con la demanda, señalando lo siguientes:

"...De acuerdo a conversación y documentos enviados se certifica que se cumplieron las condiciones de giro el día 26 de diciembre de 2017, de acuerdo al permiso de enajenación enviado..."

Luego es claro que no se cumplieron las CONDICIONES DE GIRO dentro del término estipulado en los contratos que conforman el titulo valor que se ejecuta, que era entre el 2 de diciembre de 2015 al 1 de diciembre de 2017.

b) El documento suscrito el 26 de diciembre de 2017 por JOHANA PATRICIA CIPAGAUTA RAMIREZ Directora de gestión de negocios Fiduciarios, dirigido a TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO RADICADO No B 2147882, documento arrimado al proceso con el oficio del 12 de marzo del 2021, referido como: *"Devolución otrosí No 1 de la carta de instrucción-B2109057..."* según folio 99 del archivo "pruebas" y en éste señala en el numeral 2, textualmente lo siguiente:

"...2 Como se entenderá lo contemplado en la <u>cláusula octava terminación por no cumplimiento de las condiciones de giro,</u> dado que en la carta de instrucciones irrevocables no se mencionó nada al respecto..." (resaltado y subrayado fuera de texto)

c) En el contrato suscrito el 28 de mayo de 2018, la cláusula octava se refiere a la decisión de dar por terminado y liquidado el FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 (SEGUNDA PARTE).
|

d) En la cláusula vigésima tercera del contrato de Fiducia mercantil denominado Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134, relacionado con la **TERMINACIÓN ANTICIPADA DE PATRIMONIO AUTÓNOMO,** en la parte final señala textualmente:

"... A los ENCARGANTES se les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos..." (resaltado fuera de texto)

Luego, es absolutamente claro que de acuerdo con los términos pactados en el contrato de fiducia mercantil denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, No se cumplieron las Condiciones de Giro dentro del plazo pactado y por esa razón decidieron dar por terminado ese fideicomiso, sin informar a mis representados, ocultando hasta este momento ese hecho.

Razón por la cual queda demostrado que, sí se vencieron los términos para cumplir las condiciones de Giro, el 1 de diciembre de 2017 sin que se hubieran cumplido las mismas, solo hasta el 26 de diciembre de 2017(es decir por fuera del termino estipulado) según certificado proveniente del ejecutado.

Avenida Carrera 45 No 147-12 Bloque 6 Apartamento 302.
Email: lparadaballen@gmail.com
Telefono fijo 6596433 móvil 301 4864712

Luego los ejecutados están obligados a restituir los dineros entregados por mis representados desde el 2 de diciembre de 2017 junto con los rendimientos financiero obtenidos, así como al pago de la cláusula penal pecuniaria, obligaciones que están contenidas en documentos privados firmados por los ejecutados, lo que constituye que se trata de un título valor complejo que presta merito ejecutivo porque contienen unas obligaciones expresas, claras y exigibles. Tal como lo señala el artículo 422 de C.G.P.

3- Frente al HECHO NOVENO afirma que no es cierto, sin desvirtuar los argumentos expuestos en la demanda.

4- Frente al hecho DECIMO SEGUNDO; señala que es parcialmente cierto argumentando nuevamente con la terminación del contrato fiduciario proyecto terra 134, fue el 28 de mayo de 2018, pero no desvirtúa el hecho que se presenta con la demanda.

5- Frente al hecho DECIMO QUINTO; Señala que no es cierto y argumenta que la cláusula vigésima del contrato de vinculación señala que el presente contrato contiene un obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza a cargo de Beneficiarios de Área, por lo que concluye lo siguiente:

"Por lo cual, el mérito ejecutivo es frente a las obligaciones de pago a cargo de los BENEFICIARIOS DE AREA..."

Recodemos que los títulos ejecutivos se predican de una presunción legal que establece el artículo 422 de C.G.P, al señalar que todas las obligaciones exigibles, claras y expresas que consten en documentos que provengan del deudor constituyen ejecutivo, y no es una facultad de una sola de las partes contratantes para que otorgue esta calidad a los documentos que contengas obligaciones reciprocas.

De igual manera la abogada ignora la definición de contrato bilateral en su forma más elemental que la encontramos en al artículo 1496 del código civil colombiano la cual señala:

*"...**Contrato unilateral y bilateral**. El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y **bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente."*** (resaltado y subrayado fuera de texto).

Pues bien, sabemos que todo contrato bilateral obliga a ambas partes recíprocamente, produciendo obligaciones interdependientes entre sí. La obligación que nace para una de las partes encuentra su causa (causa final)[4], a su turno, en la obligación correlativa de la otra, al punto que ninguna de ellas se explica sin la otra.

Luego si el contrato materia del litigio, contrato de VINCULACION COMO BENEFICIARIOS DE AREA AL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, es bilateral, pero en el se pactó que ese contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible, solo a favor de una de las partes ALIAZA SA y a cargo de la otra, se debe entender que es la cláusula una ineficaz al excluir que los demandados

Luz Marina Parada Ballén
Abogada Especialista en Derecho Laboral y en Derecho Administrativo y Constitucional

igualmente tienen una obligación también es expresa, clara y exigible a favor de mis representados, por tratarse de un contrato bilateral, que contiene obligaciones y derechos recíprocos.

Entender que esa condición contractual de título ejecutivo se predica solo a favor de los demandados viola abiertamente el artículo 1496 del código civil, por ende es nula de pleno derecho por constituirse en una cláusula abusiva o leonina.

Al respecto, la Corte Suprema de justicia ha señalado que las cláusulas abusivas son

"(...) todas aquellas que aún negociadas individualmente, quebrantan la buena fe, probidad, lealtad o corrección y comportan un significativo desequilibrio de las partes, ya jurídico, ora económico, según los derechos y obligaciones contraídos (cas.civ. sentencias de 19 de octubre de 1994, CCXXXI, 747; 2 de febrero de 2001, exp. 5670; 13 de febrero de 2002, exp. 6462), que la doctrina y el derecho comparado trata bajo diversas locuciones polisémicas, tales las de cláusulas vejatorias, exorbitantes, leoninas, ventajosas, excesivas o abusivas con criterios disimiles para denotar la ostensible, importante, relevante, injustificada o transcendente asimetría entre los derechos y prestaciones, deberes y poderes de los contratantes, la falta de equivalencia, paridad e igualdad en el contenido del negocio o el desequilibrio "significativo" (art. L-132-1, Code de la consommation Francia; artículo 1469 bis Códice Civile italiano) "importante" (Directiva 93/13/93, CEE y Ley 7ª/1998 -modificada por leyes 24/2001 y 39/2002- España), "manifiesto" (Ley 14/7/91 Bélgica), "excesivo" (art. 51, ap. IV. Código de Defensa del Consumidor del Brasil; art. 3º Ley de contratos standard del 5743/1982 de Israel) o "exagerado" (C.D. del Consumidor del Brasil),"sustancial y no justificado" (Ley alemana del 19 de julio de 1996, adapta el AGB-Gesetz a la Directiva 93/13/93 CEE) en los derechos, obligaciones y, en menoscabo, detrimento o perjuicio de una parte, o en el reciente estatuto del consumidor, las "que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor 1 Gaceta del puede ejercer sus derechos", en cuyo caso "[p]ara establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza", no podrán incluirse por los productores y proveedores en los contratos celebrados con los consumidores, y "en caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho" (artículos 42 y ss), y que igualmente las Leyes 142 de 1994 (artículos 131, 132 y 133) y 1328 de 2009 (D.O. 47.411, julio 15 de 2009, arts. 2o, 7o, 9o, 11 y 12), prohíben estipular"2 ..."

FRENTE A LA EXCEPCION DE CARENCIA DE TITULO PARA EJECUTAR, me permito manifestar que con los argumentos expuesto está de sobra demostrado que las obligaciones que se demandan están contenidas en los documentos referidos y constituyen un título valor complejo que presta merito ejecutivo porque contienen una obligación expresa, clara y exigible a favor de mis representados de acuerdo con los previsto en el artículo 422 de C.G.P, documentos provenientes de la parte demandada así:

1- Contrato de VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO E ÁREA AL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 firmados por mis representados y los demandados el 24 de noviembre de 2016
2- LA CARTA DE INSTRUCCIONES NO 10043188265-1, parte integrante del contrato de vinculación como Encargantes, firmado por los deudores y mis representados el 24 de noviembre de 2016

Avenida Carrera 45 No 147-12 Bloque D Apartamento 302.
Email: lparadaballen@gmail.com
Telefono fijo 6596433 móvil 304 4864442

3- CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA-FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, firmado por los demandados y es parte integrante el contrato principal
4- Contrato firmado el 28 de mayo de 2018 por los demandados, a través del cual deciden dar por terminado el contrato fiduciario Proyecto Terra 134, por incumplimiento de Condiciones de Giro. Demostrando el incumplimiento del contrato.
5- Correo Electrónico del 3 de enero de 2018 que contiene el certificado de fecha de aprobación de las Condiciones d Giro expedida por alianza, siendo estas por fuera del termino estipulado en el contrato, demostrando el incumplimiento del contrato
6- Estado de Cuenta Individual, suscrita por el demandado alianza Fiduciaria
7- Informe de gestión Fiduciaria suscrita por Alianza Fiduciaria de fecha diciembre de 2018, demostrando el incumplimiento del contrato
8- Documento No S.1/AAF suscrito por Alianza Fiduciaria donde se registra los rendimientos financieros a favor de mis representados.

FALTA DE ACREDITACION DE COSTAS

Al tenor del artículo 366 del Código General del Proceso la liquidación de las agencias en derecho procede aun cuando se actúe sin apoderado, y para su fijación se aplican las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez debe tener en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas.

Y en Consejo de Estado en sentencia de agosto 6 del 2019, señala:

"*...123.En caso de que se verifique que la actuación del actor popular fue temeraria o de mala fe, al tenor del artículo 38 de la Ley 472 de 1998, no hay lugar a condenar al actor popular al pago de agencias en derecho, por cuanto la literalidad de la disposición, armonizada con el artículo 364 del Código General del Proceso, es claro al establecer que los honorarios corresponden a aquellos que se asumen para sufragar la labor de los auxiliares de la justicia o de los peritos de parte.*

124. Ello es así porque las agencias en derecho no corresponden a un pago de honorarios pues, al tratarse de un reconocimiento que se realiza a la parte vencedora, bien sea que haya actuado por intermedio de apoderado o directamente en el proceso, no corresponden al reconocimiento de una labor profesional, sino a la compensación razonable de los esfuerzos de tiempo, dedicación, diligencia y eficacia que tuvo el actor popular y en relación con la naturaleza y duración de la causa procesal..."

Luego es claro deducir que en este proceso quien ha actuado de manera temeraria han sido los ejecutados y no mis representados quienes se vieron obligados a recurrir ante la justicia para hacer valer sus justos derechos, razón por la cual insisto se les debe reconocer las costas del proceso.

PRUEBAS: Las aportadas con la demanda y las aportadas con el oficio del 12 de marzo de 2021.

Luz Marina Parada Ballén
Abogada Especialista en Derecho Laboral y en Derecho Administrativo y Constitucional

NOTIFICACIONES: A la suscrita en la AK 45 No 147-12 Torre D Apto 302 o en el correo electrónico Lparadaballen@gmail.com

Agradezco la atención que se sirva dar a la presente, Atentamente.

LUZ MARINA PARADA BALLEN.
C.C. 41741757 de Bogotá
T.P. No 33.370 CSJ.

Avenida Carrera 45 No 147-12 Bloque D Apartamento 302.
Email: lparadaballen@gmail.com
Telefono fijo 6596433 móvil 301 4804142

208

EXPEDIENTE 2019-154 PRONUNCIAMIENTO EXCEPCIONES

Luz marina Parada Ballen <lparadaballen@gmail.com>

Vie 26/03/2021 9:59 AM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (45 KB)

EXPEDIENTE 2019-154 PRONUNCIAMIENTO EXCEPCIONES.docx;

Bogota D.C.
25 de MARZO DE 2021
SEÑOR
JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
La Ciudad

DEMANDANTE, LUIS FERNANDO ESPINOSA PARADA Y LLINA PAOLA BOHORQUEZ BRAVO
DEMANDADOS. TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SA
ALIANZA FIDUCIARIA SA como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134 Y ALIANZA FIDUCIARIA SA
ASUNTO: PRONUNCIAMIENTO EXCEPCIONES EXPEDIENTE 2019-154

Cordial saludo:

Por medio del presente remito memorial que contiene el pronunciamiento sobre el oficio radicado el 12 de marzo de 2021, por Alianza Fiduciaria SA como vocera del patrimonio autónomo TERRA 134 PARQUEO 1 y Alianza Fiduciaria como vocera del patrimonio Autónomo TERRA 134 PARQUEO 2.

Atentamente

LUZ MARINA PARADA BALLEN
C.C.41741757
T.P 33.370 CSJ.

203.208

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA, D.C.

En la fecha _____

pasa al despacho, con el escrito anterior

El Secretario Apod. dte desiste
mrsl. Sonto contestat

209

Luz Marina Parada Ballén

Abogada Especialista en Derecho Laboral y en Derecho Administrativo y Constitucional

Bogotá D.C. marzo 26 de 2021.

Doctor

GILBERTO REYES DELGADO
JUEZ QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGGOTA
E.S.D.

Referencia: EJECUTIVO DE MAYOR CUANTIA No 2019-0154

DE LUIS FERNANDO ESPINOSA PARADA C.C. 10180404.415 Y LLINA PAOLA BOHORQUEZ BRAVO C.C. 1020723902

CONTRA: TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S NIT 900.761.192.5.
ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134.
Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ASUNTO: **PRONUNCIAMIENTO A EXCEPCIONES ART 443 C.G.P.**

LUZ MARINA PARADA BALLEN, conocida en autos como apoderada judicial de los ejecutantes en el proceso referido, me permito pronunciarme sobre el documento enviado a mi correo electrónico el 12 de marzo de los corrientes, suscrito por la abogada Dra. ANA CATALINA RAMIREZ LOPERA, quien actúa **no en calidad de apoderada** del ALIANZA FIDUCIARIA como vocera Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134,** para el cual se le concedió el poder según folio 103 que obra en el expediente; sino en calidad de supuesta apoderada judicial de ALIANZA SA COMO VOCERA DE PATRIMONIO AUTONOMOTERRA 134- PARQUEO 1 Y ALIANZA FIDUCIARIA PATRIMONIO AUTONOMO TERRA –PARQUEO 2, patrimonios que no conforman la Litis, por no ser sujetos pasivos de la demanda.

Por lo anterior y pese a que quien contesto demanda e interpuso excepciones en el proceso referido no es parte de la listis, procedo a pronunciarme sobre las excepciones propuestas a la luz del artículo 443 de C.G.P., y con todo respeto solicito al señor juez que previos al trámite del procedimiento que corresponda se pronuncie, haciendo las siguientes declaraciones:

PRIMERO: DAR POR NO CONTESTADA LA DEMANDADA por el sujeto pasivo **ALIANZA FIDUCIARIA SA** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134,** Fideicomiso constituido a través de documento privado del 2 de diciembre de 2015, único patrimonio que fue demandado y vinculado al proceso ejecutivo.

SEGUNDO: DESESTIMAR las excepciones propuestas por la abogada como supuesta apoderada judicial de ALIANZA SA COMO VOCERA DE PATRIMONIO AUTONOMO TERRA 134- PARQUEO 1 Y ALIANZA FIDUCIARIA PATRIMONIO AUTONOMO TERRA 134–PARQUEO 2, porque estos patrimonios no hacen parte de la Litis.

Avenida Carrera 45 - No 147 - 12 Bloque L D Apartamento 302.
Email: lparadaballen@ymail.com
Telefono fijo 6596433 móvil 301 4864112

TERCERO: Resolver los recursos de reposición interpuestos por los ejecutados y **Confirmar el mandamiento de pago** proferido por su despacho el 17 de julio de 2019, modificado el numeral 1 para **aplicar los interese moratorios** que señala el artículo 884 del C.de Co modificado por el 111 de la ley 510 de 1999, **a partir el 2 de diciembre de 2017**

Lo anterior, porque esta es la fecha real en la que se configuro el incumplimiento de acuerdo con el contenido del documento aportado como prueba el 12 de marzo de 2021, estableciéndose con claridad que no se cumplieron las condiciones de giro dentro del término señalado en el contrato de vinculación al Fideicomiso Proyecto Terra 134 y en el contrato mismo del fideicomiso, esto es máximo el 1 de diciembre de 2017 y siendo esta la causa que llevo a terminación del fideicomiso el 28 de mayo de 2018

CUARTO: Dictar sentencia de acuerdo con las pretensiones de la demanda y ordenar su ejecución

Fundamento mi solicitud en los siguientes Argumentos:

HECHOS DE LA DEMANDA A QUE REFIERE EL DOCUMENTO:

1- **Al hecho Cuarto, manifiesta que no es cierto** porque el contrato Fiduciario PROYECTO TERRA 134 suscrito el 2 de diciembre de 2015, fue modificado por documento suscrito el 28 de mayo de 2018, a través del cual señala:

"... El termino para culminar el periodo preoperativo es de doce meses, los cuales se contarán a partir de la firma de la modificación (esto es 28 de mayo de 2018) prorrogable por una sola por el mismo tiempo automáticamente..."

Afirmaciones totalmente falsas, amañadas, buscando inducir en error al Juez, por lo siguiente:

a) El Contrato de Vinculación suscrito por mis representados con los ejecutados, el 24 de noviembre de 2016, fue como beneficiario de Área al Fideicomiso Proyecto Terra 134, documento arrimado con las pruebas en la demanda, y este contrato señala de manera clara y expresa que el término del periodo preoperativo y operativo en los siguientes términos.

*"...**PERIODO PREOPERATIVO** es de 12 meses a partir del 2 de diciembre de 2015, prorrogables por una sola vez y por el mismo tiempo.*

***PERIODO OPERATIVO**; es de 12 meses contados a partir de la fecha de obtención de las condiciones de giro.*

FECHA PARA LA FIRMA DE ESCRITURA Y ENTREGA;** la fecha de firma de escritura y la entrega del inmueble, será dentro de los 30 días siguientes o antes por mutuo acuerdo entre las partes; una vez culminada la obra y **dentro de las condiciones establecidas

Luz Marina Parada Ballén
Abogada Especialista en Derecho Laboral y en Derecho Administrativo y Constitucional

en el contrato de fiducia mercantil constitutivo de fideicomiso terra 134..." (resaltado fuera de texto).

Aquí es importante aclarar que de acuerdo con la cláusula decima del fideicomiso señalado (Desarrollo del Proyecto) el periodo preoperativo tenía por finalidad obtener las condiciones de Giro.

De igual forma en LA CARTA DE INSTRUCCIONES No 1004318865-1 PROYECTO TERRA 134, suscrito por mis representados y los ejecutados el 24 de noviembre de 2016, en la hoja No 3 al referirse a las CONDICIONES DE GIRO señala:

*"...**Estas condiciones deben cumplirse antes del 2 de diciembre de 2016** No obstante lo anterior, si vencido dicho termino, el FIDEICOMITENTE GERENTE no ha cumplido con las mencionadas condiciones, dicho termino se prorrogará automáticamente por DOCE meses más. **Si vencido dicho termino y su prorroga no se cumplen las mencionadas condiciones ALIANZA deberá entregar a mi favor los recursos por mi entregados...** "* (resaltado fuera de texto)

b) Luego si es absolutamente cierto, que el periodo preoperativo iba entre el 2 de diciembre de 2015 al 1 de diciembre de 2017, incluida su prorroga. Y el periodo operativo debía contarse máximo a partir de la fecha de terminación del periodo preoperativo y por un año este es hasta el 1 de diciembre de 2018.y la entrega del CONSULTORIO 2 A, debió **haber sido el 2 de enero de 2019**.

c) Ahora bien, en el documento firmado por los ejecutados el 28 de mayo de 2018, denominado modificación integral al contrato de fiducia mercantil de administración fideicomiso terra 134-parqueo 2 y ***"...TERMINACION Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134..."*** en la página 9 al referirse a la INTEGRACION señala:

"...En ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA al FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134..." (resaltado fuera de texto)

Y en la SEGUNDA PARTE del documento suscrito el 28 de mayo de 2018, señala:

*"...TERMINACION Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134. En virtud de esta segunda parte, y conforme a las antecedentes previstos en este documento, ALIANZA FIDUCIARIA y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS, en su condición de partes del **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134,** deciden la terminación y liquidación del citado patrimonio autónomo, y para tales efectos, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora procederá a transferir, en esta misma fecha, todos los derechos, obligaciones y pasivos que forman parte del mismo, al FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2..."* (resaltado fuera de texto)

Avenida Carrera 45 No 147-12 Bloque 2 D Apartamento 302.
Email: lparadaballen@gmail.com
Telefono fijo 6596433 móvil 301 4864112

Y agrega más adelante:

"...Las estipulaciones del presente Otrosí quedan sujetas a CONDICION SUSPENSIVA consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan ***vinculado al PROYECTO TERRA 134,*** *y para tal efecto hayan constituido encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza administrado por Alianza y hayan suscrito las respectivas cartas de instrucción,* ***manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí****, y en consecuencia instruya a la FIDUCIARIA para que los recursos por ellos entregados a dicho fondo de inversión colectiva, sean administrados bajo las estipulaciones de este Otrosí..."* (resaltado fuera de texto).

Luego, si bien es cierto que el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, materia de este litigio se terminó y se liquidó el 28 de mayo de 2018 y también lo es que se integró al Fideicomiso constituido el 1 de junio de 2016 denominado FIDEICOMISO TERRA 134 Parqueo 2; pero los derechos que mis representados poseían con la vinculación al contrato fiduciario Proyecto Terra 134, no pueden ser revocados, modificados, ni se les puede afectar sus derechos, como eran las fechas de los periodos preoperativo y operativos, periodo definidos taxativamente para desarrollar el proyecto, es decir que estos iban entre el 2 de diciembre de 2015 al 1 de diciembre de 2017 el primero y el segundo entre el 2 de diciembre de 2017 a máximo el 1 de diciembre de 2018 y no como pretende confundir la abogada señalando que los términos se iniciaron a partir del 28 de mayo de 2018.

No sobra recordar que jamás se les informo a mis representados sobre la liquidación y terminación del contrato fiduciario al cual se encontraban vinculados, y tampoco se les solicito la manifestación expresa y escrita exigida en el mismo contrato de Otrosí, entonces por obvias razones no se les puede aplicar los términos allí estipulados, como la abogada pretende confundir.

Por lo **tanto, es absolutamente falsa la afirmación de la abogada en señalar que el periodo preoperativo se iniciaba era a partir del 28 de mayo de 2018, y no como se ha venido afirmando en la demanda.**

2- Frente al HECHO OCTAVO, que es igualmente falso, al señalar que el periodo preoperativo se contaba a partir de doce meses, los cuales se contaran a partir de la firma de la modificación (esto es 28 de mayo de 2018), prorrogables por una sola vez y por el mismo tiempo

Afirmación totalmente falsa pretendiendo incurrir en error al Juez, de acuerdo con los argumentos expuestos en el punto anterior, y además por los siguientes argumentos:

a) Como ya se indicó en el Contrato de vinculación al FIDEICOMISO PROYECTO TERRA134 y en la Carta de Instrucciones expresamente se señala que el periodo preoperativo si vencía el 1 de diciembre de 2017; y de acuerdo con el certificado expedido por ALIANZA FIDUCIARIA en correo electrónico con fecha del 3 de enero de enero de 2018, Alianza FIDUCIARIA SA certifico que las CONDICIONES DE GIRO se cumplieron el 26 de diciembre de 2017,

Luz Marina Parada Ballén
Abogada Especialista en Derecho Laboral y en Derecho Administrativo y Constitucional

documentos que obra en el expediente y fueron aportado con la demanda, señalando lo siguientes:

"...De acuerdo a conversación y documentos enviados se certifica que se cumplieron las condiciones de giro el día 26 de diciembre de 2017, de acuerdo al permiso de enajenación enviado..."

Luego es claro que no se cumplieron las CONDICIONES DE GIRO dentro del periodo preoperativo, término estipulado en los contratos que conforman el titulo valor que se ejecuta, que era entre el 2 de diciembre de 2015 al 1 de diciembre de 2017.

b) El documento suscrito el 26 de diciembre de 2017 por JOHANA PATRICIA CIPAGAUTA RAMIREZ, Directora de Gestión de Negocios Fiduciarios, dirigido a TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO con radicado No B 2147882, documento arrimado al proceso con el oficio del 12 de marzo del 2021, referido como: *"Devolución otrosí No 1 de la carta de instrucción-B2109057..."* según folio 99 del archivo "pruebas" y en éste señala en el numeral 2, textualmente lo siguiente:

"...2 Como se entenderá lo contemplado en la <u>cláusula octava terminación por no cumplimiento de las condiciones de giro,</u> dado que en la carta de instrucciones irrevocables no se mencionó nada al respecto..." (resaltado y subrayado fuera de texto)

c) En el contrato suscrito el 28 de mayo de 2018, la cláusula octava se refiere a la decisión de dar por terminado y liquidado el FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 (SEGUNDA PARTE).

d) En la cláusula vigésima tercera del contrato de Fiducia mercantil denominado Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134, relacionado con la **TERMINACIÓN ANTICIPADA DE PATRIMONIO AUTÓNOMO,** en la parte final señala textualmente:

"... A los ENCARGANTES se les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos..." (resaltado fuera de texto)

Luego, es absolutamente claro que de acuerdo con los términos pactados en el contrato de fiducia mercantil denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, No se cumplieron las Condiciones de Giro dentro del plazo pactado y por esa razón decidieron dar por terminado ese fideicomiso, sin informar a mis representados, ocultando hasta este momento ese hecho.

Razón por la cual queda demostrado que sí se vencieron los términos para cumplir las condiciones de Giro, el 1 de diciembre de 2017 sin que se hubieran cumplido con las mismas, solo hasta el 26 de diciembre de 2017(es decir por fuera del termino estipulado) según certificado proveniente del ejecutado.

Avenida Carrera 45 No 147-12 Bloque 2 D Apartamento 302.
Email: lparadaballen@ymail.com
Telefono fijo 6596433 móvil 301 4864112

Luego los ejecutados están obligados a restituir los dineros entregados por mis representados desde el 2 de diciembre de 2017 junto con los rendimientos financiero obtenidos, así como al pago de la cláusula penal pecuniaria, obligaciones que están contenidas en documentos privados firmados por los ejecutados, lo que constituye que se trata de un título valor complejo que presta merito ejecutivo porque contienen unas obligaciones expresas, claras y exigibles. Tal como lo señala el artículo 422 de C.G.P.

3- Frente al HECHO NOVENO afirma que no es cierto, sin desvirtuar los argumentos expuestos en la demanda.

4- Frente al hecho DECIMO SEGUNDO; señala que es parcialmente cierto argumentando nuevamente con la terminación del contrato fiduciario proyecto terra 134, fue el 28 de mayo de 2018, pero no desvirtúa el hecho que se presenta con la demanda.

5- Frente al hecho DECIMO QUINTO; Señala que no es cierto y argumenta que la cláusula vigésima del contrato de vinculación señala que el presente contrato contiene un obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza a cargo de Beneficiarios de Área, por lo que concluye lo siguiente:

"Por lo cual, el mérito ejecutivo es frente a las obligaciones de pago a cargo de los BENEFICIARIOS DE AREA..."

Recodemos que los títulos ejecutivos se predican de una presunción legal que establece el artículo 422 de C.G.P, al señalar que todas las obligaciones exigibles, claras y expresas que consten en documentos que provengan del deudor. constituyen ejecutivo, y no es una facultad de una sola de las partes contratantes para que otorgue esta calidad a los documentos que contengas obligaciones reciprocas.

De igual manera la abogada ignora la definición de contrato bilateral en su forma más elemental que la encontramos en al artículo 1496 del código civil colombiano la cual señala:

*"...**Contrato unilateral y bilateral**. El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y **bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente."*** (resaltado y subrayado fuera de texto).

Pues bien, sabemos que todo contrato bilateral obliga a ambas partes recíprocamente, produciendo obligaciones interdependientes entre sí. La obligación que nace para una de las partes encuentra su causa (causa final)[4], a su turno, en la obligación correlativa de la otra, al punto que ninguna de ellas se explica sin la otra.

Luego si el contrato materia del litigio, contrato de VINCULACION COMO BENEFICIARIOS DE AREA AL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, es bilateral, pero en el se pactó que ese contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible, solo a favor de una de las partes ALIAZA SA y a cargo de la otra, se debe entender que es la cláusula una ineficaz al excluir que los demandados

Luz Marina Parada Ballén
Abogada Especialista en Derecho Laboral y en Derecho Administrativo y Constitucional

igualmente tienen una obligación también es expresa, clara y exigible a favor de mis representados, por tratarse de un contrato bilateral, que contiene obligaciones y derechos recíprocos.

Entender que esa condición contractual de título ejecutivo se predica solo a favor de los demandados viola abiertamente el artículo 1496 del código civil, por ende es nula de pleno derecho por constituirse en una cláusula abusiva o leonina.

Al respecto, la Corte Suprema de justicia ha señalado que las cláusulas abusivas son

"(...) todas aquellas que aún negociadas individualmente, quebrantan la buena fe, probidad, lealtad o corrección y comportan un significativo desequilibrio de las partes, ya jurídico, ora económico, según los derechos y obligaciones contraídos (cas.civ. sentencias de 19 de octubre de 1994, CCXXXI, 747; 2 de febrero de 2001, exp. 5670; 13 de febrero de 2002, exp. 6462), que la doctrina y el derecho comparado trata bajo diversas locuciones polisémicas, tales las de cláusulas vejatorias, exorbitantes, leoninas, ventajosas, excesivas o abusivas con criterios disimiles para denotar la ostensible, importante, relevante, injustificada o transcendente asimetría entre los derechos y prestaciones, deberes y poderes de los contratantes, la falta de equivalencia, paridad e igualdad en el contenido del negocio o el desequilibrio "significativo" (art. L-132-1, Code de la consommation Francia; artículo 1469 bis Códice Civile italiano) "importante" (Directiva 93/13/93, CEE y Ley 7ª/1998 -modificada por leyes 24/2001 y 39/2002- España), "manifiesto" (Ley 14/7/91 Bélgica), "excesivo" (art. 51, ap. IV. Código de Defensa del Consumidor del Brasil; art. 3º Ley de contratos standard del 5743/1982 de Israel) o "exagerado" (C.D. del Consumidor del Brasil),"sustancial y no justificado" (Ley alemana del 19 de julio de 1996, adapta el AGB-Gesetz a la Directiva 93/13/93 CEE) en los derechos, obligaciones y, en menoscabo, detrimento o perjuicio de una parte, o en el reciente estatuto del consumidor, las "que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor 1 Gaceta del puede ejercer sus derechos", en cuyo caso "[p]ara establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza", no podrán incluirse por los productores y proveedores en los contratos celebrados con los consumidores, y "en caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho" (artículos 42 y ss), y que igualmente las Leyes 142 de 1994 (artículos 131, 132 y 133) y 1328 de 2009 (D.O. 47.411, julio 15 de 2009, arts. 2o, 7o, 9o, 11 y 12), prohíben estipular"2 ..."

FRENTE A LA EXCEPCION DE CARENCIA DE TITULO PARA EJECUTAR, me permito manifestar que con los argumentos expuesto está de sobra demostrado que las obligaciones que se demandan están contenidas en los documentos referidos que provienen de los ejecutados y constituyen un título valor complejo que presta merito ejecutivo porque contienen una obligación expresa, clara y exigible a favor de mis representados de acuerdo con los previsto en el artículo 422 de C.G.P, así:

1- Contrato de VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO E ÁREA AL FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134 firmados por mis representados y los demandados el 24 de noviembre de 2016
2- LA CARTA DE INSTRUCCIONES NO 10043188265-1, parte integrante del contrato de vinculación como Encargantes, firmado por los deudores y mis representados el 24 de noviembre de 2016
3- CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA-FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, firmado por los demandados y es parte integrante el contrato principal

Avenida Carrera 45 . No 147- 12 Bloque D Apartamento 302.
Email: lparadaballen@gmail.com
Telefono fijo 6590433 movil 304 4804442

4- Contrato firmado el 28 de mayo de 2018 por los demandados, a través del cual deciden dar por terminado el contrato fiduciario Proyecto Terra 134, por incumplimiento de Condiciones de Giro. Demostrando el incumplimiento del contrato.
5- Correo Electrónico del 3 de enero de 2018 que contiene el certificado de fecha de aprobación de las Condiciones d Giro expedida por alianza, siendo estas por fuera del termino estipulado en el contrato, demostrando el incumplimiento del contrato
6- Estado de Cuenta Individual, suscrita por el demandado alianza Fiduciaria
7- Informe de gestión Fiduciaria suscrita por Alianza Fiduciaria de fecha diciembre de 2018, demostrando el incumplimiento del contrato
8- Documento No S.1/AAF suscrito por Alianza Fiduciaria donde se registra los rendimientos financieros a favor de mis representados.

FALTA DE ACREDITACION DE COSTAS

Al tenor del artículo 366 del Código General del Proceso la liquidación de las agencias en derecho procede aun cuando se actúe sin apoderado, y para su fijación se aplican las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez debe tener en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas.

Y en Consejo de Estado en sentencia de agosto 6 del 2019, señala:

"*...123.En caso de que se verifique que la actuación del actor popular fue temeraria o de mala fe, al tenor del artículo 38 de la Ley 472 de 1998, no hay lugar a condenar al actor popular al pago de Código General del Proceso, es claro al establecer que los honorarios corresponden a aquellos que se asumen para sufragar la labor de los auxiliares de la justicia o de los peritos de parte.*

124. Ello es así porque las agencias en derecho no corresponden a un pago de honorarios pues, al tratarse de un reconocimiento que se realiza a la parte vencedora, bien sea que haya actuado por intermedio de apoderado o directamente en el proceso, no corresponden al reconocimiento de una labor profesional, sino a la compensación razonable de los esfuerzos de tiempo, dedicación, diligencia y eficacia que tuvo el actor popular y en relación con la naturaleza y duración de la causa procesal..."

Luego es claro deducir que en este proceso quien ha actuado de manera temeraria han sido los ejecutados y no mis representados quienes se vieron obligados a recurrir ante la justicia para hacer valer sus justos derechos, razón por la cual insisto se les debe reconocer las costas del proceso.

PRUEBAS: Las aportadas con la demanda y las aportadas con el oficio del 12 de marzo de 2021.

NOTIFICACIONES: A la suscrita en la AK 45 No 147-12 Torre D Apto 302 o en el correo electrónico Lparadaballen@gmail.com

Agradezco la atención que se sirva dar a la presente, Atentamente.

213

Luz Marina Parada Ballén

Abogada Especialista en Derecho Laboral y en Derecho Administrativo y Constitucional

LUZ MARINA PARADA BALLEN.
C.C. 41741757 de Bogotá
T.P. No 33.370 CSJ.

Avenida Carrera 45 No 147-12 Bloque D Apartamento 302.

Email: lparadaballen@gmail.com

Telefono fijo 6590433 móvil 301 4804112

214

EXPEDIENTE 2019-154 PRONUNCIAMIENTO EXCEPCIONES

Luz marina Parada Ballen <lparadaballen@gmail.com>

Vie 26/03/2021 10:28 AM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (45 KB)

EXPEDIENTE 2019-154 PRONUNCIAMIENTO EXCEPCIONES.docx;

Bogota D.C.
26 de MARZO DE 2021
SEÑOR
JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
La Ciudad

DEMANDANTE, LUIS FERNANDO ESPINOSA PARADA Y LLINA PAOLA BOHORQUEZ BRAVO
DEMANDADOS. TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SA
ALIANZA FIDUCIARIA SA como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134 Y ALIANZA FIDUCIARIA SA
ASUNTO: PRONUNCIAMIENTO EXCEPCIONES EXPEDIENTE 2019-154

Cordial saludo:

Por medio del presente remito memorial que contiene el pronunciamiento sobre el oficio radicado el 12 de marzo de 2021, por Alianza Fiduciaria SA como vocera del patrimonio autónomo TERRA 134 PARQUEO 1 y Alianza Fiduciaria como vocera del patrimonio Autónomo TERRA 134 PARQUEO 2.

Atentamente

LUZ MARINA PARADA BALLEN
C.C.41741757
T.P 33.370 CSJ.

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA, D.C.

a la fecha 12.04.2021

al despacho, con el escrito anterior

El Secretario Apod. dk descorre escrito contrario

Resolver Recurso reposición
vs. Mandamiento pago
Fol 127 y 129