



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 0 0 6 8 2 5 *
Medellín, 11/01/2024

Certificado de cumplimiento de requisitos para ejercer las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda

LA RIVIERE ETAPA 4 TORRE 6
Calle 20 43F BARRIO VILLA CARLOTA
179 Unidades de Vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicó en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto LA RIVIERE ETAPA 4 TORRE 6 por parte de CONINSA S.A.S, registrada en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con NIT 890.911.431-1, representada legalmente por el(a) señor(a) ALEJANDRA ZAPATA CASTAÑO Identificado(a) con la cédula de ciudadanía No.43.206.838. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matriculas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

adquisición y se publicaran en la Página Web del distrito, en cumplimiento del Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.

- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.

NOTA FRENTE EL NUMERAL II Y III

La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes del 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M2 de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 m2 de área construida y que desde el 01 de julio de 2017 hayan radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

Esta oficina se reserva la facultad de constatar la veracidad y legalidad de la información presentada; el no cumplimiento a los requerimientos que se formulen a los compromisos adquiridos dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en la Ley.

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B.
Nombre del proyecto La Riviere Etapa 4 Torre 6. Dirección del proyecto: Calle 20 43F-Barrio Villa Carlota.

Proyecto: Ana Lucelly Gonzalez Sánchez
Profesional Universitaria Especializada
Subsecretaría de Control Urbanístico





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220523520459470764

Nro Matrícula: 001-1383578

Pagina 1 TURNO: 2022-216326

Impreso el 23 de Mayo de 2022 a las 09:56:31 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 02-03-2020 RADICACIÓN: 2020-11841 CON: ESCRITURA DE: 18-02-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE ETAPA 6 CON AREA DE 1.689.94 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.15914 DE FECHA 31-10-2019 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE Y ENGLOBE 8 LOTES ASI:1). LOTE CON M.I 001-981412:POR ESCRITURA 19719 DEL 29-12-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: VALORES SIMESA S.A. , A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 28-02-2017 EN LA MATRICULA 001-981412.---PARAGRAFO:SEGUN ESCRITURA 2218 DEL 09-04-2007 NOTARIA 29 MEDELLIN,REGISTRADA EL 17-05-2007 VALORES SIMESA S.A FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE,ORIGINANDOSE LA MATRICULA 001-954015 OBJETO DE LOTE.OBJETO:VALORES SIMESA S.A. EL PREDIO MAYOR OBJETO DE LOTE EN 16 PREDIOS ASI: POR ESCISION CON SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA S.A.",SEGUN ESCRITURA 2527 DEL 30-11-2000 NOTARIA 7 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 12-12-2000 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/305842/267836/307937/393956/369790/342687/400163 AL 400171.1.- ADQUIRIO EMPRESA SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. (SIMESA) POR COMPRA A RICARDO MEJIA M. , MANUEL MEJIA PELAEZ, Y JESUS MESA C., SEGUN ESCRITURA # 491 DEL 23 DE FEBRERO DE 1.939 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE MARZO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. IMPS. TOMO 1., F. 510, # 712.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 9301 DEL 29-12-1982 NOTARIA 9 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 06-04-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A."SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/842.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1703 DEL 17-11-1981 NOTARIA 16 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 24-11-1981 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES SOBRE PARTE DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-267836 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1195 DEL 30-03-1983 NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 13-05-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-307937.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1124 DEL 28-02-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 10-07-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-393956.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 881 DEL 08-03-1984 NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 11-04-1984 SIDERURGICA DE MEDELLIN FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-342687.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6195 DEL 12-09-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 25-09-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-400163 AL 001-400171.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 5169 DE 14-08-2007 NOTARIA 29 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 16-08-2007 VALORES SIMESA S.A. FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTE DEL PREDIO MATRICULA 001-0954015 DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL PREDIO CON MATRICULA 001-0960887 OBJETO DE ESTUDIO.2)LOTE CON M.I 1383538:ADQUIRIERON VALORES SIMESA S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.FIDEICOMISO LA RIVIERE EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE ASI:POR ESCRITURA 19719 DEL 29-12-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS. DE: VALORES SIMESA S.A. , A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 28-02-2017 EN LA MATRICULA 001-960888.--POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: VALORES SIMESA S.A., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE, REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-960888.--- PARAGRAFO:SEGUN ESCRITURA 2218 DEL 09-04-2007 NOTARIA 29 MEDELLIN,REGISTRADA EL 17-05-2007 VALORES SIMESA S.A FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE,ORIGINANDOSE LA MATRICULA 001-954015 OBJETO DE LOTE.OBJETO:VALORES SIMESA S.A. LOS 16 PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE ASI: POR ESCISION CON SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA S.A.",SEGUN ESCRITURA 2527 DEL 30-11-2000 NOTARIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220523520459470764

Nro Matrícula: 001-1383578

Pagina 2 TURNO: 2022-216326

Impreso el 23 de Mayo de 2022 a las 09:56:31 AM

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

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

7 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-12-2000 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/305842/267836/307937/393956/369790/342687/400163 AL 400171.1.- ADQUIRIO EMPRESA SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. (SIMESA) POR COMPRA A RICARDO MEJIA M. , MANUEL MEJIA PELAEZ, Y JESUS MESA C., SEGUN ESCRITURA # 491 DEL 23 DE FEBRERO DE 1.939 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE MARZO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. IMPS. TOMO 1., F. 510, # 712.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 9301 DEL 29-12-1982 NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-04-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A."SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/842.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1703 DEL 17-11-1981 NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24-11-1981 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES SOBRE PARTE DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-267836 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1195 DEL 30-03-1983 NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13-05-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-307937.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1124 DEL 28-02-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10-07-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-393956.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 881 DEL 08-03-1984 NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11-04-1984 SIDERURGICA DE MEDELLIN FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-342687.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6195 DEL 12-09-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25-09-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-400163 AL 001-400171.P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN LOTE DE: VALORES SIMESA S.A. , ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE, REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-960888 DANDO COMO ORIGEN ENTRE OTRO AL INMUEBLE CON MATRICULA 001-1383538 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. 3). LOTE CON M.I 001-49161:POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: AMARCOR S.A.S. , A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-49161.-- POR ESCRITURA 1940 DEL 18-08-2011 NOTARIA 7 DE MEDELLIN ESCISION DE: ICAMAR S.A.S., A: AMARCOR S.A.S. , REGISTRADA EL DIA 08-09-2011 EN LA MATRICULA 001-49161.--POR ESCRITURA 2179 DEL 08-09-2009 NOTARIA 7 DE MEDELLIN ESCISION DE: INVERSIONES NUEVAS IDEAS CAROLI Y CIA S.EN.C EN LIQUIDACION. , A : ICAMAR S.A.S. , REGISTRADA EL DIA 11-12-2009 EN LA MATRICULA 001-49161.-- POR ESCRITURA 317 DEL 27-02-2004 NOTARIA 14 DE MEDELLIN DACION EN PAGO, DE: IVANO CAROLI ANSOLONI , A : INVERSIONES NUEVAS IDEAS CAROLI Y CIA. S. EN C. , REGISTRADA EL DIA 31-03-2004 EN LA MATRICULA 001-49161.--POR ESCRITURA 2214 DEL 03-12-1996 NOTARIA 14 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: CONSORCIO INDUSTRIAL LIMITADA , A : CAROLI ANSOLONI IVANO , REGISTRADA EL DIA 05-12-1996 EN LA MATRICULA 001-49161.-- 4). LOTES CON M.IS: 001-20012 Y 001-20020:POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO INVERCO , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-20012 Y 001-20020.POR ESCRITURA 5766 DEL 19-05-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: INVERCO S.A., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INVERCO, REGISTRADA EL DIA 07-05-2019 EN LA MATRICULAS 001-20012 Y 001-20020.POR ESCRITURA 2650 DEL 29-05-1974 NOTARIA 4 DE MEDELLIN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INVERCO LTDA. Y CIA., MEJIA DE HOYOS LIA, A : INVERCO LTDA. Y CIA. , REGISTRADA EL DIA 12-09-1974 EN LAS MATRICULAS 001-20012 Y 001-20020.5). LOTES CON M.IS 001-20028, 001-20051 Y 001-200052:POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220523520459470764

Nro Matrícula: 001-1383578

Pagina 3 TURNO: 2022-216326

Impreso el 23 de Mayo de 2022 a las 09:56:31 AM

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

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

MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO CIUDAD DEL RIO BODEGAS LIA, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE, REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LAS MATRICULAS 001-20028, 001-20051 Y 001-20052. POR ESCRITURA 18580 DEL 28-12-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: MEJIA DE HOYOS LIA, A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL RIO BODEGAS LIA, REGISTRADA EL DIA 22-10-2018 EN LAS MATRICULAS 001-20028, 001-20051 Y 001-20052. POR ESCRITURA 2650 DEL 29-05-1974 NOTARIA 4. DE MEDELLIN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INVERCO LTDA & CIA, MEJIA DE HOYOS LIA, A : MEJIA DE HOYOS LIA, REGISTRADA EL DIA 12-09-1974 EN LAS MATRICULAS 001-20028, 001-20051 Y 001-20052. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA 15 DE MEDELLIN ENGLOBE DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LAS MATRICULAS 001-981412, 001-1383538, 001-49161, 001-20012, 001-20020, 001-20028, 001-20051 Y 001-20052 DANDO COMO RESULTADO EL INMUEBLE CON MATRICULA 001-1383543 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CIUDAD DE MEDELLIN LOTE ETAPA 6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1383543

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-04-2018 Radicación: 2018-24852

Doc: ESCRITURA 3427 del 26-03-2018 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO INICIAL APROBADO POR UN VALOR DE 2.688.000.000)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA RIVIERE

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT:890.903.938-8

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-02-2020 Radicación: 2020-11841

Doc: ESCRITURA 15914 del 31-10-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-02-2020 Radicación: 2020-11841

Doc: ESCRITURA 15914 del 31-10-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220523520459470764

Nro Matrícula: 001-1383578

Pagina 4 TURNO: 2022-216326

Impreso el 23 de Mayo de 2022 a las 09:56:31 AM

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

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

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO INICIAL APROBADO POR \$ 1.490.949.953)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE

X

A: MEJIA DE HOYOS LIA INES

(CC:21.271.182)(Y/O)

A: HOME FAMILY S.A.S.

NIT# 9005470271

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-02-2020 Radicación: 2020-11843

Doc: ESCRITURA 913 del 13-02-2020 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-03-2021 Radicación: 2021-20803

Doc: ESCRITURA 2669 del 17-03-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA ANOTACION 1;ESCR.3427 DE 26-03-2018 NR1A 15 DE MEDELLIN

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT.890.903.938-8

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.-FIDEICOMISO LA RIVIERE

NIT.830.053.812-2

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-04-2022 Radicación: 2022-26745

Doc: CERTIFICADO 432 del 04-04-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,490,949,953

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA DE LA ESC 15914 DE 31/10/2019 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, POR ESC 2408 EDE 14/03/2022 NOTARIA 15 DE MEDELLIN

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

DE: HOME FAMILY S.A.S.

NIT 9005785551

DE: MEJIA DE HOYOS LIA

CC# 21271182

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMON DEL FIDEICOMISO LA RIVIERE

X NIT 8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220523520459470764

Nro Matrícula: 001-1383578

Pagina 5 TURNO: 2022-216326

Impreso el 23 de Mayo de 2022 a las 09:56:31 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-216326

FECHA: 23-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



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

Cód. FO-CONU-003	Formato	
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

Alcaldía de Medellín

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: Coninsa Ramón H S.A. En proceso de Negociación de Emergencia

Balance General Al: 31 de marzo

De: 2022

Registro No.

Elaborado Por: Leydi Milena Henao Salazar

Día 25 Mes 05 Año 2022

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
EFECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA	39.741	1 SOBREGIROS BANCARIOS	-
2 BANCOS	39.545.930	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	18.356.577
3 CORPORACIONES	-	3 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
4 TÍTULOS VALORES	-	4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	386.525
5 VALORES MOBILIARIOS	259.437.281	5 TOTAL (1 - 4)	18.743.102
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	-	CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-	6 PROVEEDORES	7.846.614
8 TOTAL (1 - 7)	299.022.952	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	-
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	6.057.211
9 DEUDORES CLIENTES	15.720.547	9 GASTOS POR PAGAR	197.089.095
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	96.356.500	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	-
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	-	11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	4.698.328
12 DEUDORES VARIOS	7.423.325	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	1.587.666
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-	13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14 TOTAL (9 - 13)	119.500.372	14 INTERESES POR PAGAR	-
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	217.278.914
15 TÍTULOS VALORES	-	LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS	4.431.263	16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	-
17 TOTAL (15 - 16)	4.431.263	17 ANTICIPO A OBRAS	-
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		18 ACREEDORES VARIOS	4.197.047
18 INVENTARIO MATERIALES	2.864.678	19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	101.141.788
19 TERRENOS PARA LA VENTA	-	20 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	-	21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	-
21 TERRENOS URBANIZADOS	-	22 TOTAL (16 - 21)	105.338.835
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	-	OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	27.691.547	23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	-
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	-	24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	1.180.031
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	-	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	-
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	-	26 SOCIOS	-
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-	27 TOTAL (23 - 26)	1.180.031
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	3.917.978	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	34.474.203	28 CAPITAL AUTORIZADO	51.619.000
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	-
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	4.021.750
1 EDIFICIOS	30.916.411	31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	63.887.801
2 MAQ. Y EQUIPO	3.519.013	32 TOTAL (28 - 31)	119.528.551
3 MUEBLES Y ENSERES	737.206	RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHÍCULOS	704.385	33 RESERVA LEGAL	16.614.837
5 TOTAL (1 - 4)	35.877.015	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	113.303.551
1 BONOS Y CEDULAS	-	36 TOTAL (33 - 35)	129.918.388
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	98.682.016	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-	37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	-
4 TOTAL (1 - 3)	98.682.016	38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-
TOTAL ACTIVOS		39 TOTAL (37 - 38)	-
591.987.821		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	591.987.821
CUENTAS DE ORDEN		Cuentas de Orden	

REPRESENTANTE LEGAL

Juan Felipe Hoyos Mejía

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

REVISOR FISCAL

Lina María Velásquez Alvarez

NOMBRE Y APELLIDO

TP 61321-T

MATRICULA No

FIRMA

CONTADOR

Diana Marcela Giraldo García

NOMBRE Y APELLIDOS

TP 117272-T

MATRICULA No

FIRMA

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

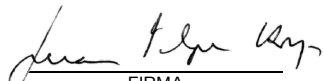
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: Coninsa Ramón H S.A. En proceso de Negociación de Emergencia

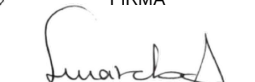
DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01/01/2022 al 31/03/2022

VENTAS BRUTAS:	\$ 33.875.454
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$ 0
(1) VENTAS NETAS	\$ 33.875.454
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 17.020.927
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$ 0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 16.854.527
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ 10.928.569
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 5.925.958
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$ 3.288.700
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ 2.637.258
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$ 497.785
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 2.488.664
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 5.623.707
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$ 2.427.161
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$ 16.845
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ 3.179.701
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 842.049
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$ 4.021.750

REPRESENTANTE LEGAL Juan Felipe Hoyos Mejía
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

REVISOR FISCAL Lina María Velásquez Álvarez
NOMBRE Y APELLIDO
TP 61321-T
MATRICULA No


FIRMA

CONTADOR Diana Marcela Giraldo García
NOMBRE Y APELLIDOS
TP 117272-T
MATRICULA No


FIRMA

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS
INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: La Riviere - Etapa 4 Torre 6 Dirección: Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota

FUENTES	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	OCTAVO TRIMESTRE	NOVENO TRIMESTRE	DECIMO TRIMESTRE	UNDECIMO TRIMESTRE	DECIMO SEGUNDO TRIMESTRE	DECIMO TERCEDO TRIMESTRE	DECIMO CUARTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha 01/2023	Fecha 03/2023	Fecha 04/2023	Fecha 01/2024	Fecha 02/2024	Fecha 03/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	
1. BANCOS			0	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	47.000.000.000
2. COOPERATIVAS															0
3. CRÉDITOS PROVEEDORES															0
4. CRÉDITOS PARTICULARES															0
5. CRÉDITOS SOCIOS			8.330.653.000	5.391.344.000											13.721.997.000
6. RECURSOS PROPIOS															0
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO AUTÓNOMO			4.605.439.600	16.661.306.000	1.317.787.400										22.584.533.000
8. OTROS (Indicar)															0
TOTAL	0	0	12.936.092.600	26.325.377.273	5.590.514.673	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	83.306.530.000

Contador

Diana Marcela Giraldo Garcia

NOMBRE Y APELLIDOS

117272-T

Matrícula No

Mary Elizabeth Echeverri B

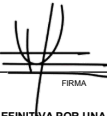
NOMBRE Y APELLIDOS

OBSERVACIONES

CUANDO LA FINANCIACIÓN DE UN PLAN DE VIVIENDA ESTE APROBADO EN FORMA DEFINITIVA POR UNA ENTIDAD FINANCIERA SERÁ ACREDITADO MEDIANTE CERTIFICACIÓN DE LA RESPECTIVA ENTIDAD.



FIRMA



FIRMA

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: Coninsa Ramón H Expediente Número: _____

☐ Unifamiliar
 ☒ Multifamiliar
 ☐ Lotes

Proyecto

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto La Riviere - Etapa 4 Torre 6

Dirección Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota Número de unidades 179

Ciudad Medellín

Costo del proyecto 83.306.530.000

Venta total del proyecto 83.306.530.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 47.000.000.000	56%
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 22.584.533.000	27%
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: Recursos propios socios	\$ 13.721.997.000	16%
		\$	
TOTAL		\$ 83.306.530.000	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan _____

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan _____

Vr. Desembolsado por	Bancos		Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios		Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA

0%

31/05/2022

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO

0%

31/05/2022



Firma Contador

Diana Marcela Giraldo Garcia

Nombre del Contador:



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Mary Elizabeth Echeverry Bedoya

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 117272-T

Matrícula Número: 520210244

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	Coninsa Ramón H	Registro No:	
Representante Legal:	Juan Felipe Hoyos Mejía	Licencia No:	Resolución C3-1325 del 26/09/ 2017
Nombre del Plan:	La Riviere - Etapa 4 Torre 6	Fecha:	31 de Mayo 2022
Localización:	Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota		

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	76.285.800	-	-	-
2	CIMENTACIÓN	0	-	-	-
3	INSTALACIONES SANITARIAS	1.309.160.422	-	-	-
4	ESTRUCTURA	3.574.273.643	-	-	-
5	ACERO	2.430.279.924	-	-	-
6	MAMPOSTERÍA	2.797.630.153	-	-	-
7	ALISTADO PISOS		-	-	-
8	CUBIERTA	26.809.122	-	-	-
9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	1.755.935.232	-	-	-
10	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	0	-	-	-
11	INSTALACION DE GAS	299.198.667	-	-	-
12	IMPERMEABILIZACIÓN	74.366.564	-	-	-
13	REVOQUES	1.467.710.302	-	-	-
14	ESTUCCO Y PINTURA	844.877.991	-	-	-
15	CIELOS RASOS	677.169.510	-	-	-
16	ENCHAPADOS	0	-	-	-
17	ACABADO DE PISOS	2.220.002.266	-	-	-
18	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	2.527.140.161	-	-	-
19	MUEBLES Y EQUIPOS DE COCINAS	1.899.144.176	-	-	-
20	VIDRIOS		-	-	-
21	CERRADURAS Y HERRAJES		-	-	-
22	APARATOS SANITARIOS	1.032.408.238	-	-	-
23	INSTALACIONES ESPECIALES	2.674.405.169		-	-
24	OBRAS EXTERIORES	1.594.976.753		-	-
25	OBRAS DE URBANISMO	976.719.582		-	-
26	PARQUEADEROS	7.985.933.683		-	-
27	VARIOS (Aseo - Otros)	237.001.898	-	-	-
28	GASTOS GENERALES	4.546.651.810		-	-
SUB -TOTAL		41.028.081.067			
29	IMPREVISTOS	1.540.982.837	-	-	-
30	REAJUSTES	2.773.769.107			
31	COSTOS INDIRECTOS	1.481.000.000	0	-	
32	ESTUDIOS Y DISEÑOS	10.060.646.265	0		
33	COSTOS FINANCIEROS	4.412.859.264			
34	DERECHOS E IMPUESTOS	8.287.194.460	0	-	
SUB -TOTAL		28.556.451.933		-	-
35	TERRENO URBANIZADO	13.721.997.000	0	-	-
TOTAL		83.306.530.000			-

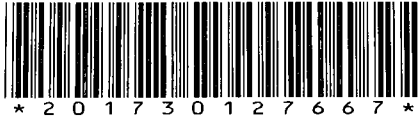
OBSERVACIONES:

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 0520210244



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos



Medellín, 09/06/2017

INSCRIPCION
CONINSA RAMON H. S.A
Calle 55 45 - 55
NIT: 890.911.431-1

Coninsa Ramon H - PERU



0014813-0003627-20170616

12:30:48

Se recibe para estudio y no
implica aceptación

La Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Control Urbanístico, le comunica que, se acepta su registro como enajenador de inmuebles destinados a vivienda en los términos del artículo 2°, numeral 1° de la Ley 078 de 1987. El número 890.911.431-1, le identificará ante este despacho para los trámites pertinentes.

Este registro implica el sometimiento a nuestra inspección y vigilancia y las obligaciones de llevar la contabilidad de acuerdo con las normas que se prescriban, presentar anualmente el balance, pagar la contribución que se liquida, obtener licencia para construir, radicar la documentación para enajenar las unidades de vivienda resultantes y atender las órdenes y requerimientos de esta Secretaría.

La presente inscripción no autoriza la captación de dineros con destino a programas de vivienda ni constituye radicado de ventas.

Se adquiere el compromiso con esta Dependencia de **notificar por escrito** cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro, incluyendo la dirección, dentro de los veinte (20) días siguientes a la modificación.

Cordialmente,

MARTHA EUGENIA GONZALEZ DOMINGUEZ
SUBSECRETARIA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B, 201710143937 Calle 55 45 - 55

Inscripción como Enajenador Coninsa Ramon H. S.A

Elaboró: Lina María Zuluaga Giraldo
Profesional Universitario



Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N°52 – 165
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
Conmutador 385 55 55

www.medellin.gov.co



POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE UNA PRÓRROGA DE LICENCIA

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de nombramiento 0381 de 2018, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 1801 de 2016, 1437 de 2011, 675 de 2001 así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-21-1452 de 08 de julio de 2021, el señor **JUAN FELIPE HOYOS MEJIA**, identificado con cédula de ciudadanía Nº 70.091.884 en calidad de representante legal de la persona jurídica CONINSA RAMON H S.A con NIT 890911431-1 **TITULAR DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA** aprobada según el acto **C3-1325 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017**, para los predios localizados en la calle 20 con carrera 43F, solicito prórroga de la vigencia de la licencia urbanística.
2. Que conforme a la constancia de ejecutoria presentada de la resolución **C3-1325 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017**, y el artículo DECIMO SEGUNDO del citado acto, la vigencia de la licencia originalmente se entendía hasta el 31 de octubre de 2020.
3. Que, con ocasión de la emergencia sanitaria decretada por el gobierno nacional, el Presidente de la República y el Ministerio De Vivienda Ciudad Y Territorio emitió el decreto 691 de 2020, que adiciono el parágrafo 2º transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del decreto 1077 de 2015, el cual amplio de forma automática por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias que se encontrarán vigentes al 12 de marzo de 2020, razón por la cual, la vigencia para la ejecución de las obras autorizadas en la resolución **C3-1325 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017**, se entendía hasta el 31 de julio de 2021.
4. Que, la solicitud se presentó conforme el artículo 2.2.3.1.2.4.1, el cual establece que la solicitud de prorroga deberá formularse dentro de los (treinta) 30 días previos al vencimiento de la licencia, además de certificado de avance de obra firmado por el ingeniero **JUAN FELIPE HOYOS MEJIA**. con M.P 2520243545

En vista de lo expuesto el Curador Urbano Segundo de Medellín,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Otorgar **PRÓRROGA** de la **LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA** aprobada según la Resolución Nº **C3-1325 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017**, para los predios localizados en la calle 20 con carrera 43F identificado con matrícula inmobiliaria No. 1383574, **POR EL TÉRMINO IMPRORROGABLE DE 12 MESES, ES DECIR, HASTA EL 31 DE JULIO DE 2022.**

ARTICULO SEGUNDO: Ordenar enviar copia al Departamento Administrativo de Planeación de la presente Resolución, para los fines pertinentes.



CURADURIA SEGUNDA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.661.050 D.V:9

RESOLUCIÓN
Nº C2-21-1258 de 3
de AGOSTO de
2021
TRÁMITE Nº 05001-2-
21-1452
COE-2-2021-07513

ARTICULO TERCERO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Medellín a los 3 días del mes de Agosto del año 2021

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Segundo de Medellín
Decreto 0381 de 2018
Elaboró: Daniel Ramos.
1311-12.3-

CONSTANCIA EJECUTORIA
La Curaduría Urbana Segundo de Medellín, según lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, certifica que el presente acto administrativo quedó ejecutado el día:

23 AGO 2021

CURADURIA SEGUNDA
MUNICIPIO DE MEDELLIN

La presente certificación se expide el día:

26 AGO 2021

Elaboró: *[Firma]*

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy 05/08/2021, a las 2:00pm se notifica el contenido de la presente Resolución a Ivan Felipe Hoyos Mejía, con Cédula de Ciudadanía número 70091884.

Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFICADO POR

EL NOTIFICADOR *[Firma]*

EL NOTIFICADOR **DANIEL LÓPEZ**

C.C. 70091884

05 AGO 2021

Nombre: JUAN FELIPE HOYOS MEJIA

Nombre: _____

Dirección: calle 55 No 45-55.

C.C. 1.152.444.544

Teléfono: 315 529 0657

PROYECTO LA RIVIERE TORRE 6
CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
LA RIVIERE

CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN <u>LA RIVIERE</u>			
1	<u>La Fiduciaria</u>	Alianza Fiduciaria S.A. , identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por CATALINA POSADA MEJIA mayor de edad domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043 de Envigado obrando en su calidad de Gerente de la sucursal Medellín, por tanto como representante legal, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera	
		Dirección	Carrera 43A No. 14-57.
		Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico	
2	<u>EI FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR- Responsable del proyecto</u>	CONINSA RAMON H S.A. identificada con NIT. 890.911.431-1, representada en este acto por MARY ELIZABETH ECHEVERRI BEDOYA mayor de edad domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.685.346 de Medellín, obrando en su calidad de representante legal, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín.	
		Dirección	Cra 39 No 5ª 95 Of 809
		Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico	
		Mary.echeverri@incocnsa.com	
		Correo Electrónico	
3	<u>Proyecto</u>	Desarrollo inmobiliario de vivienda, comercio y eventualmente oficinas en una de sus etapas, que en principio está conformado por 5 torres de apartamentos sobre una plataforma de parqueaderos, la cual tendrá en su primer nivel locales comerciales y parqueaderos de conveniencia, sometidos al Régimen de propiedad horizontal La Riviere Los cuáles serán distribuidos y comercializados en cinco (5) etapas así: ETAPA 1: Torre 1 180 apartamentos con 1 local comercial, 1 local comercial y 415 parqueaderos. En una torre de 27 pisos. Con 7 niveles de parqueaderos ETAPA 2: Torre 2: 221 apartamentos 176 parqueaderos y 11 locales comerciales. En una torre de 27 pisos con 7 niveles de parqueaderos ETAPA 3 : Torre 3: 171 apartamentos , 304 parqueaderos. En una torre de 27 pisos con 7 niveles de parqueaderos ETAPA 4: Torre 6 (en planos Etapa 6) 179 apartamentos, 136 parqueaderos y 2 locales comerciales en una torre de 24 pisos con 7 niveles de parqueaderos, . ETAPA 5: Torre 5 201 apartamentos, 195 parqueaderos y 12 locales comerciales, con 7 niveles de parqueaderos Inicio de preventas Diciembre de 2021	
4	<u>Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO</u>	Septiembre de 2023.+ 4 meses adicionales	
5	<u>Vigencia periodo CONSTRUCTIVO</u>	Se encuentra señalado el presente contrato	

Comentado [JRG1]: Favor incluir distribución de las etapas conforme a la descripción del proyecto en el contrato inicial

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

6	FONDO DE INVERSION COLECTIVA	TAG_NUMERO_ENCARGO
7	Etapas del PROYECTO	Etapas
8	ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 1.
12	Clausulas limitativas a los derechos de los ADQUIRENTES ADHERENTES	<u>Cláusula Segunda – (Declaraciones Generales de los Adquirentes Adherentes)</u> <u>Cláusula séptima – (Derechos y obligaciones Generales del adquirente adherente)</u> <u>Cláusula décima séptima – (Derechos Del Adquiriente Adherente)</u> <u>Cláusula vigésima octava – (Derechos de la Vinculación)</u>

INFORMACIÓN DEL ADQUIRENTE ADHERENTES

ADQUIRENTE ADHERENTE	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO

Que el **ADQUIRENTE ADHERENTE** identificado en la caratula del presente contrato, quien se encuentra interesado en adquirir una unidad inmobiliaria señalada en la caratula, mediante el presente documento (el "**CONTRATO DE ADHESIÓN**") autorizo(amos) irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes clausulas previa mención de los siguientes,

ANTECEDENTES:

- Que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** tiene planificado el desarrollo del PROYECTO conforme lo enunciado en la caratula del presente documento y será quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del Proyecto quien desarrollará bajo su exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa las gestiones de ejecución de **EL PROYECTO**.
- Que mediante documento privado de fecha 29 de diciembre de 2016, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO - LA RIVIERE** a través del cual se llevara a cabo el desarrollo del **PROYECTO**.
- Que el contrato fiduciario tiene por objeto que **ALIANZA** reciba, administre e invierta los recursos que los **ADQUIRENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA** y realice la entrega al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los mismos una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO**, en virtud de la información suministrada por el **CONTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**, junto con su correspondiente documentación, de cada una de las etapas del **PROYECTO**, para que de esta manera el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** lleve a cabo la construcción del **PROYECTO** y a su culminación transfiera el **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** indicado en la carátula del presente documento al **ADQUIRENTES ADHERENTES**

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

4. **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**
5. **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** suscribe(n) el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** para efectos de vincularse al FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el **ADQUIRENTE ADHERENTES** declara conocer y aceptar en su totalidad.
6. Que **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** se vincula como tal al mencionado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**, en virtud de la designación que les hace **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** con el propósito de que a la terminación del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, les haga entrega material del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, y **ALIANZA** como administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dichos **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** en los términos previstos en el presente contrato.
7. Para los anteriores efectos, **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** suscribe(n) el presente acuerdo, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente acuerdo se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del **PROYECTO**, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
8. **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** contrae con **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el cual además de instruir y notificar a **ALIANZA** acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.
9. Que para la vinculación al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**, se tenía previsto al suscripción de contratos de vinculación como beneficiarios de área, sin embargo, por instrucciones de la Superintendencia Financiera, se procede a utilizar el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** aprobado mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 para la vinculación a la etapa 4 Torre 6 (Etapa 6 Torre 6) del **PROYECTO** como **ADQUIRENTE ADHERENTE**.

Comentado [JRG2]: Completar por parte del cliente

DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA, FASE CONSTRUCTIVA Y FASE POSTCONSTRUCTIVA

CLAUSULA PRIMERA. Definiciones.

- 1.1. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el presente documento.
- 1.2. **ADQUIRENTE ADHERENTE:** Una vez se dé cumplimiento a la **CONDICIONES DE GIRO**, se denominará de esta forma al **ADQUIRENTE ADHERENTES**.
- 1.3. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Es el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**
- 1.4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **CONSTITUYENTE**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRENTE ADHERENTES**.
- 1.5. **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.6. **ADQUIRENTE ADHERENTES:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.7. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "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 Y CONSTRUCTOR** 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 ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
- 1.8. **CONTRATO:** Corresponde al contrato del FIDEICOMISO INMOBILIARIO.
- 1.9. **FIDEICOMISO INMOBILIARIO:** Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario constituido por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **ALIANZA**, con la finalidad de adelantar el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo previsto en el **CONTRATO**.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

- 1.10. **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:** Es el fideicomitente indicado en la caratula del presente contrato quien será el responsable del desarrollo del proyecto.
- 1.11. **FIDUCIARIA:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.12. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es ALIANZA, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
- 1.13. **PROYECTO:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.14. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el FIDEICOMISO INMOBILIARIO realizará la transferencia jurídica del PROYECTO a favor de los ADQUIRENTES ADHERENTES, en vigencia del FIDEICOMISO INMOBILIARIO conforme lo previsto en el presente CONTRATO, el cual para el presente contrato corresponde a Beneficiario de área.
- 1.15. **VINCULACIÓN:** corresponde al procedimiento interno establecido por la FIDUCIARIA para efectos del conocimiento del cliente el cual incluye el diligenciamiento por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La FIDUCIARIA, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la VINCULACIÓN, en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.

CLAUSULA SEGUNDA. DECLARACIONES GENERALES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES:

Con la suscripción del presente el(los) **ADQUIRENTES ADHERENTES** manifiesta(n) expresamente:

1. Que recibió(eron) copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Que fue informado que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el CONTRATO, el reglamento del FONDO se encuentran a disposición del ADQUIRENTE ADHERENTE y pueden consultarse consultar en la página web www.alianza.com.co.
3. Que le fue informado que **ALIANZA** cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, cuyas funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de sus intereses como consumidor(es) financiero(s).
4. Que le fue informado que sus derechos como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.legalcrc.com.
5. Que el presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria FIDEICOMISO LA RIVIERE.
6. Que conoce y acepta que la FIDUCIARIA en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- en el marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.
7. Que con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que ALIANZA ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el CONSTITUYENTE y el ADQUIRENTE ADHERENTE asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la FIDUCIARIA, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al CONSTITUYENTE o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EEUU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU o una persona natural residente de los EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU). En el evento que el CONSTITUYENTE o EL ADQUIRENTE ADHERENTE estén obligados a tributar en Estados Unidos, tiene que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa, para lo

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

cual debe remitir el formato W8 o W9 que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (ECR/CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

En su condición de FFI, la FIDUCIARIA tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel. El Estándar requiere que las IFF lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de conocimiento del cliente, por ejemplo, Numero de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local, la cual reenviará a la Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacción

8. Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona en la caratula del presente documento.
9. Anexo al presente CONTRATO DE ADHESIÓN mi VINCULACIÓN debidamente diligenciado a través del el mecanismo de vinculación establecido por Alianza, el cual podrá tener componentes tecnológicos biométricos y consultas de información con sus correspondientes anexos y soportes exigidos por la FIDUCIARIA, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera en cumplimiento de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adición o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación del presente CONTRATO DE ADHESIÓN.
10. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
11. Con la suscripción digital o por cualquier medio, del presente CONTRATO DE ADHESIÓN, en calidad de CONSTITUYENTEADHERENTE, acepto los términos y condiciones del mismo, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador o la que se indique según el mecanismo utilizado.
12. Que el punto de equilibrio del PROYECTO fue establecido directamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, sin participación de ALIANZA, y que dicha definición no compromete la viabilidad del PROYECTO.
13. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una PROMESA DE COMPRAVENTA, y que ALIANZA como sociedad, como administradora del CONTRATO no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** suscriba conmigo.
14. Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la FIDUCIARIA, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo previsto en la cláusula cuarta del presente documento.
15. Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de cesión del presente CONTRATO DE ADHESIÓN causará una comisión a favor de ALIANZA equivalente a 0.5 SMMVLV, la cual estará a mí(nuestro) cargo (**ESTO PODRÁ VARIAR**).
16. Que ALIANZA: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción, promoción para la comercialización, enajenación de inmuebles, ni construye directa o indirectamente y desarrollo del PROYECTO, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y (iii) será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, así como suministrar todos los recursos necesarios para realizar el PROYECTO.
17. Que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

18. Que Autorizo(amos) al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el FIDEICOMISO a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO, si así lo acuerda con la FIDUCIARIA, en cuyo caso desde ahora autorizo a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.
19. Que aquellas modificaciones que alteren de manera material las CONDICIONES DE GIRO definidas en el CONTRATO, mis derechos como ADQUIRENTES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del CONTRATO, deberá ser **notificado** por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los ADQUIRENTES ADHERENTES, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, salvo que corresponda al 10% de la descripción del proyecto
20. Que el presente CONTRATO DE ADHESIÓN contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.
21. Que las declaraciones y manifestaciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
22. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mí(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mí(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
23. Que he(hemos) recibido en la sala de negocios del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del PROYECTO, el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.
24. Que la FIDUCIARIA solicitará periódicamente al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y al ADQUIRENTE ADHERENTES la actualización de los datos aquí indicados y el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o ADQUIRENTES ADHERENTES deben informar a la FIDUCIARIA cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la FIDUCIARIA mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la FIDUCIARIA.
25. Que por la suscripción del presente documento, la FIDUCIARIA acepta la vinculación del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** al CONTRATO, y faculta a la FIDUCIARIA para poner a disposición del BENEFICIARIO CONDICIONADO, los dineros entregados y administrados en el FONDO junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
26. ALIANZA no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
27. La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los ADQUIRENTE ADHERENTES en el Fondo Abierto Alianza.
28. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
29. El **ADQUIRENTE ADHERENTE** ha sido informado que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados. De igual manera queda expresamente prohibido al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante toda la vigencia del presente contrato.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

30. Para todos los efectos ALIANZA enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por EL ADQUIRENTE ADHERENTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
31. EL ADQUIRENTE ADHERENTES manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y/o a **ALIANZA**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del CONTRATO, del cual declaro haber recibido una copia del mismo.
32. EL ADQUIRENTE ADHERENTES declara Conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, y que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. Salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.
33. **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los ADQUIRENTE ADHERENTES o del mismo **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
34. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** instruyan a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRENTE ADHERENTES**, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los **ADQUIRENTE ADHERENTES** que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.
35. La cesión de las calidades de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con la previa aceptación de los **ADQUIRENTE ADHERENTES** durante cualquier fase del PROYECTO, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción.

CLAUSULA TERCERA. Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del **CONTRATO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
5. Por incumplimiento de EL **ADQUIRENTE ADHERENTES** en la entrega de los aportes indicados en este contrato, por un plazo mayor a sesenta (60) días, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO. En este evento, **ALIANZA** procederá a notificar por escrito a **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** respecto de la mora del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, y EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
6. Por encontrarse el **ADQUIRENTE ADHERENTES** o el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
7. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria pactada en el CONTRATO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
8. El **ADQUIRENTE ADHERENTES** que no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **ADQUIRENTE ADHERENTES** en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

9. La muerte del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO.

10. Cuando llegado el momento de escriturar la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicado en la parte inicial del presente CONTRATO DE ADHESIÓN, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante la vigencia del presente contrato el **ADQUIRENTE ADHERENTE** y el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** han pactado de manera libre, consciente y voluntaria el acuerdo por desistimiento regulado en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO fijada más adelante. Suma de dinero que será descontada en aquellos casos que aplique, de los dineros entregados por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el **CONSTITUYENTE**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **ADQUIRENTE ADHERENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Durante la vigencia del CONTRATO y antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos a que haya lugar en favor del **ADQUIRENTE ADHERENTES**, serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO, contados desde la fecha de radicación por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Durante la vigencia del FIDEICOMISO y con posterioridad del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos a que haya lugar en favor del **ADQUIRENTE ADHERENTE** serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO, contados desde la fecha de radicación por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y . En caso de insuficiencia de recursos en el FIDEICOMISO, el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** desistido menos la suma correspondiente, con el fin de que **ALIANZA** proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el, a devolver tales recursos a **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**. Salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del **ADQUIRENTE ADHERENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO: Transcurridos un (1) mes desde la fecha en que haya(hayamos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(hayamos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que aperture en el FONDO una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

CLAUSULA CUARTA. EL ADQUIRENTE ADHERENTES sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y aceptación de **ALIANZA**. Y deberá surtir el proceso de VINCULACIÓN.

CLAUSULA QUINTA. Notificaciones: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Medellín y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este documento. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

CLAUSULA SEXTA. Actualización De Información. Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **ALIANZA** al momento de la vinculación. **ALIANZA** queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, en caso de desatención a estos deberes.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente acuerdo, 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 **ADQUIRENTE ADHERENTES** exime a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos 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 llegar 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 DE ADHESIÓN**, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CLAUSULA SEPTIMA. Derechos y obligaciones Generales del adquirente adherente:

7.1. Manifiesto que los siguientes son los derechos generales por mi adquiridos en mi calidad de ADQUIRENTE ADHERENTES durante toda la vigencia del presente contrato:

- i. Que la Fiduciaria me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- ii. A ser notificado por escrito, sobre cualquier modificación que altere las CONDICIONES DE GIRO definidas en el CONTRATO, mis derechos como ADQUIRENTE ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del CONTRATO, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los ADQUIRENTE ADHERENTES, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO.
- iii. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.

7.2 Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de ADQUIRENTE ADHERENTE:

- i. Realizar los aportes a los que me obligo en el cuadro de aportes del presente contrato, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo 2.
- ii. Diligenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- iii. Las demás establecidas en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

- iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
- v. 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.
- vi. Obtener previamente aprobación de la FIDUCIARIA y del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al FONDO.
- vii. Suscribir los documentos conexos con el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** que éste establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO. Queda entendido que ni el FIDEICOMISO o ALIANZA realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
- viii. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero.
- ix. Abstenerse de entregar recursos al CONSTITUYENTE como consecuencia de la prohibición del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** de recibir recursos de los ADQUIRENTE ADHERENTES establecida en la cláusula 5.2.20 del presente CONTRATO.

7.3 Obligaciones de la FIDUCIARIA:

1. Recibir los aportes, y el valor de la cuota inicial, los cuales realizaré de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2 de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente y exista la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi VINCULACIÓN con **ALIANZA**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se abstendrá de entregarme tarjetas de recaudo, por lo que en el evento en el que la **FIDUCIARIA** detecte que he depositado recursos de terceros no vinculados será una causal para terminar inmediatamente el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
2. Informar a los **ADQUIRENTE ADHERENTES**, en caso que no se acrediten las CONDICIONES DE GIRO en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), y restituir a mí(nuestro) favor o pondrá a mí(nuestra) disposición los recursos entregados junto sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el FONDO.
3. Informar a los **ADQUIRENTE ADHERENTES** del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
4. Las demás previstas en el presente contrato y en el CONTRATO del FIDEICOMISO INMOBILIARIO.

7.3 Obligaciones del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:

1. BENEFICIARIO CONDICIONADO se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, durante toda la vigencia del presente contrato y conforme del FIDEICOMISO INMOBILIARIO.
2. Las demás previstas en el presente contrato y en el contrato del FIDEICOMISO INMOBILIARIO.

CLAUSULA OCTAVA. Estipulaciones Verbales: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el cual constituye un acuerdo completo, total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

CLAUSULA NOVENA. MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor del CONTRATO y a cargo del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

CLAUSULA DÉCIMA. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. El objeto del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** consiste en mí (nuestra) vinculación a la fase de preventas del **PROYECTO** del **CONTRATO** para la adquisición del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicada en el encabezado del presente documento y administre los recursos existentes en la participación individual constituida en el **FONDO** a mí (nuestro) nombre. Lo anterior, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se cumpla las **CONDICIONES DE GIRO**, los mismos sean puestos a disposición **EL BENEFICIARIO CONDICIONADO** podrá disponer de los recursos junto con sus rendimientos, por mí (nosotros) entregados, dentro del plazo de duración establecido en la carátula del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dada la estructura del esquema fiduciario, el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** hace parte integral del **CONTRATO**.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO: El FIDEICOMISO que se constituyó mediante el **CONTRATO** al cual me estoy vinculando a través del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la FIDUCIARIA para su administración en los términos establecidos en **EL CONTRATO** y este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y/o (II) los recursos entregados por los **ADQUIRENTE ADHERENTES** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**, serán aportados de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1.

Para todos los efectos, los recursos dinerarios se entienden como bienes asociados al encargo hasta tanto la FIDUCIARIA: (i) tenga certeza sobre la consignación de los mismos; (ii) exista la plena identificación del **ADQUIRENTE ADHERENTE** propietario de dichos recursos aportados y (iii) previa **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRENTE ADHERENTES**.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: CONDICIONES DE GIRO. Corresponde a las condiciones a ser acreditadas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** dentro del término dispuesto en la duración de la caratula del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y del **CONTRATO**, para de cada una de las etapas del **PROYECTO**, y que corresponden a las siguientes respecto de las cuales la FIDUCIARIA validará y me (nos) informará su cumplimiento:

Condiciones jurídicas del PROYECTO	Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, Lo anterior podrá realizarse con alguna de las siguientes opciones: la transferencia al FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR o a través de un vehículo en el cual el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR sea el controlante y que los fideicomitentes y beneficiarios del FIDEICOMISO hayan establecido expresamente en el clausulado del contrato que: (A) el INMUEBLE será transferido al presente FIDEICOMISO en una fecha que debe ser previa al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal de la etapa 4 (Etapa 6 Torre 6) del PROYECTO y, (B) se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anterior, (c) que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, (d) que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las
---	---

Comentado [JRG3]: Completar por el cliente

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

	relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO, (e) se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones deferentes a las indicadas en los literales anteriores. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO del PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
Condiciones Técnicas:	La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. 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 la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del PROYECTO debidamente suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y certificada por el INTERVENTOR. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, 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, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO (PODRÁ INCLUIR AL FINANCIADOR DEL PROYECTO).
Condiciones Financieras	(opción 1) CONTRATOS DE ADHESIÓN cuyos compromisos de pago que equivalgan a un porcentaje de _____ por ciento (_____ %) o la suma de (_____) respecto del monto estimado para las ventas PROYECTO. (opción 2) CONTRATOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el <u>Cincuenta</u> por ciento (<u>50</u> %) o un número de (<u>90</u>) de las unidades privadas, junto con sus correspondientes encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en las cuales designen al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se haya reservado para sí. El referido <i>porcentaje</i> ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. SE ESCOGERA UNO O VARIAS DE LAS SIGUIENTES OPCIONES SEGÚN LO QUE INDIQUE EL CLIENTE) i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión.

Comentado [JRG4]: Definir por parte del cliente

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

Otros	Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO. Que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO.
--------------	--

PARÁGAFO: Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del **PROYECTO (EN CASO QUE APLIQUE)** y **ALIANZA** procederá informar del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, para que este imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**. Así mismo, el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** accederá a los rendimientos producidos por mis (nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso podré(podremos) optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**. Si decido(decidimos) no continuar con la vinculación, me(nos) podré(podremos) retirar sin que haya lugar al cobro de la suma prevista en **EL ACUERDO POR DESISTIMIENTO**.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: Descontar la comisión prevista para la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del **FONDO**, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: El **BENEFICIARIO CONDICIONADO** directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por 60 días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1.

Comentado [JRG5]: Favor incluir por el cliente

CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA: DERECHOS DEL ADQUIRIENTE ADHERENTE:

1. A que los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al **CONSTITUYENTE** al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
2. A que una vez los recursos sean puestos a disposición del el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
3. En caso que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

CONDICIÓN SUSPENSIVA:

El presente CAPITULO empezará a regir una vez el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR acredite ante ALIANZA las CONDICIONES DE GIRO.

CLÁUSULAS

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: VINCULACIÓN: Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, y sujeto a la entrega de los aportes o sumas previstos en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el **ADQUIRENTE ADHERENTE** adquirirá la calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTE** con respecto al fase constructiva, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia del **FIDEICOMISO**. Por lo tanto, lo que al **ADQUIRENTE ADHERENTE** le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO**

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería **FIDEICOMISO LA RIVIERE**.

dispuesto en este contrato que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE** sobre la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del **PROYECTO** descrita en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del **PROYECTO** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del **PROYECTO** es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no adquirirá el carácter de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO** al cual se vincula tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, siempre y cuando se encuentre al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en los anexos y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del **PROYECTO** y de la unidad señalada, puede sufrir variaciones, no obstante lo cual, el **PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de este acuerdo. En la transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato de las unidades individuales que adquirirá(n) el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del **PROYECTO** y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta que conoce y acepta que el **PROYECTO** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO TERCERO. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** garantiza al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del **PROYECTO** a que hace referencia éste **CONTRATO DE ADHESIÓN** y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

PARÁGRAFO CUARTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera EL PROYECTO, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde a la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO descrita en este CONTRATO DE ADHESIÓN, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el PROYECTO. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que los ADQUIRIENTES ADHERENTES puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 60% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

PARÁGRAFO SEXTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR concurrirá a la defensa de ALIANZA, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de EL PROYECTO, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

PARAGRAFO OCTAVO: Manifiesto conocer que al momento en que los recursos por mi entregados sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR en virtud de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, yo seré registrado como ADQUIRIENTES ADHERENTES del fase constructiva del FIDEICOMISO a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR lleva a cabo el desarrollo del PROYECTO.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato, de la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a la que se refiere este CONTRATO, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y por el ADQUIRIENTE ADHERENTE o por sus cesionarios registrados en ALIANZA, (iii) y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, en la fecha y notaría que informe FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR al ADQUIRIENTE ADHERENTE, de acuerdo con lo previsto en este CONTRATO DE ADHESIÓN, siempre y cuando el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente CONTRATO DE ADHESIÓN y de la promesa de compraventa suscrita con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y así sea informado a la FIDUCIARIA así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el PROYECTO y del cual se deriva la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a que hace referencia este contrato.

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y del ADQUIRIENTE ADHERENTE, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para ADQUIRIENTE ADHERENTE por la prórroga que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR le conceda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública ALIANZA no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

Comentado [JRG6]: Favor definir por el cliente

a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, señalada en la primera hoja de este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

PARÁGRAFO TERCERO: **ALIANZA** otorgará la escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato en la fecha indicada, y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del **PROYECTO** sin que medie culpa de **ALIANZA** o del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, huelga del personal del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

PARAGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente acuerdo el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO**, en el evento en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** de la boleta de entrada a registro, en todo caso el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** desde ya autoriza al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el **FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE** informará al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** un sanción equivalente al 15% del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a **ALIANZA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, para lo cual **ADQUIRIENTE ADHERENTE** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **ALIANZA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARAGRAFO SEXTO: De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del Proyecto a favor de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del **FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE** adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería **FIDEICOMISO LA RIVIERE**.

Comentado [JRG7]: Favor definir por el cliente

CLAUSULA VIGÉSIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el **CONTRATO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y un representante del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** ha recibido los inmuebles y que **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado. No obstante el **Adquirente Adherente** podrá presentar objeciones relacionadas con diferencias sustanciales a las ofrecidas respecto de los **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** al cual se vinculó y acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio a fin de que las mismas sean dirimidas. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** ni **ALIANZA** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

PARÁGRAFO CUARTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**

PARÁGRAFO QUINTO: **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta **EL PROYECTO**, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEXTO: **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y son responsabilidad de éste.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato serán por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**; el faltante, si existiere, será cubierto por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** respecto de la cual se vincula el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por el **FIDEICOMISO**.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería **FIDEICOMISO LA RIVIERE**.

públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato. Igualmente a partir desde la mencionada fecha será de cargo de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a ALIANZA a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este acuerdo por medio de escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al **PROYECTO**, deberá ser asumido íntegramente por **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** hará entrega del inmueble objeto de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** de conformidad con la ley. EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA. REMUNERACIÓN: ALIANZA cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual **ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara conocer y aceptar.

ALIANZA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra ALIANZA con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este acuerdo, EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a ALIANZA con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA: La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO y en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DURACIÓN FASE CONSTRUCTIVA: treinta (30) meses, a partir de la fecha de terminación de las cimentaciones del proyecto, prorrogables automáticamente por seis (6) meses adicionales.

Comentado [JRG8]: Favor completar por parte del cliente

CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: El BENEFICIARIO CONDICIONADO directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por 60 días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 O o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. Para aplicar estos desistimientos ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en ese sentido.

CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: DERECHOS DE LA VINCULACIÓN

Manifiesto que los siguientes son mis derechos de la vinculación

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.



t: (604) 5605030

Carrera 43A No. 14-57

Medellín, Colombia

1. A ser registrado como acreedor beneficiario del encargo fiduciario en virtud de los aportes realizados por mí, en calidad de ADQUIRIENTE ADHERENTE en vigencia del FIDEICOMISO FUTURO.
2. A que me sea transferido el derecho de dominio de la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del Proyecto a que hace referencia este contrato, por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO, una vez el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este CONTRATO DE ADHESIÓN, se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la mencionada ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del Proyecto.

ACUERDO POR DESISTIMIENTO

LA PRESENTE CLÁUSULA ATIENDE A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR Y EL ADQUIRENTES ADHERENTES. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE CONTRATO DE SANCIÓN POR DESISTIMIENTO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 5 DE NOVIEMBRE DE 2021.

FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR Y EL ENCARGANTE pactan el ACUERDO POR DESISTIMIENTO, además de las causales previstas en el presente contrato el presente documento y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, con ocasión de las causales de desistimientos contemplados, autorizo(autorizamos) a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO.

Comentado [JRG9]: Favor diligenciar por parte del cliente

En en señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo el presente documento (DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTA Y FUTURO FIDEICOMISO INMOBILIARIO , DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTA Y FUTURO FIDEICOMISO INMOBILIARIO y CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA), cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

ENCARGANTE	Identificación
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION
LA FIDUCIARIA	CATALINA POSADA MEJÍA
Documento Firmado Digitalmente	

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.



t: (604) 5605030

Carrera 43A No. 14-57

Medellín, Colombia

EL CONSTITUYENTE	CONINSA RAMON H S.A.
Documento Firmado Digitalmente	

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES

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

PLAN DE ENTREGA DE LOS APORTES EN EFECTIVO

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.



t: (604) 5605030

Carrera 43A No. 14-57

Medellín, Colombia

ANEXO 1 – A LA PARTE I DE ESTE CONTRATO DE VINCULACIÓN

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

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

Total de la cuota inicial: TAG_CUOTA_INICIAL

Total Financiación: TAG_CREDITO_HIPOTECARIO

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 5 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de administración inmobiliaria con fines de Tesorería FIDEICOMISO LA RIVIERE.

ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO LA RIVIERE
CUARTA ETAPA (Torre 6)

Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali. Vocera y administradora del Fideicomiso La Riviere – NIT 830.053.812-2.
Proyecto	LA RIVIERE ETAPA 4 TORRE 6
Patrimonio Autónomo	FIDEICOMISO LA RIVIERE
Inmueble (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta del Apartamento aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROX m² Incluye muros y buitrones. Área construida privada del Apartamento aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 1.

A) INFORMACIÓN EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA

EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE AREA	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELÉFONO

B) La sociedad denominada **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida por escritura pública No. 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta de Medellín, con NIT 890.911.431-1, representada en este contrato por **MARY ELIZABETH ECHEVERRI BEDOYA**, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. **43.685.346**, quien obra como apoderada especial mediante poder conferido por escritura pública No. 10.544 del día veinticuatro (24) de Agosto de 2017 de la Notaría 15 de Medellín, o por **MÓNICA PATRICIA VÁSQUEZ CEBALLOS**, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.806.570 quien obra como apoderada especial mediante poder conferido por escritura pública No. 12.375 del día diecisiete (17) de Septiembre de 2021 de la Notaría 15 de Medellín, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

A) C) **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.389.382 expedida en Ibagué, quien en el presente obra como Suplente del Presidente y por lo tanto

Comentado [MFBC1]: Por favor aportar poder

en nombre y representación de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA** y/o **ALIANZA** quien obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, identificado con el NIT. 830.053.812-2 en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y del patrimonio autónomo que lo conforman.

Celebramos el presente contrato de encargo fiduciario que se regirá por las cláusulas que a continuación se señalan, previos los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES:

1. Que sobre parte de los lotes ubicados en la ciudad de Medellín, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-981412 y 001-960888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** planea desarrollar un proyecto Inmobiliario de vivienda, comercio y eventualmente oficinas, denominado LA RIVIERE P.H., el cual en principio estará conformado por 592 unidades inmobiliarias, 5 Torres de Apartamentos sobre una plataforma de Parquaderos que tendrá en el primer nivel Locales Comerciales y Parquaderos de Conveniencia y se adelantará inicialmente en 6 ETAPAS o las ETAPAS que para el efecto determine **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
2. Que el Proyecto Inmobiliario LA RIVIERE P.H. se desarrolla a través de un esquema fiduciario, para lo cual el día 29 de Diciembre del 2016, mediante documento privado, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, las sociedades LATAM (Antes FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL), SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA y CONINSA RAMÓN H S.A., y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. suscribieron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE; en adelante EL FIDEICOMISO, en el cual la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A., tiene actualmente también la condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. El contrato fiduciario tiene por objeto que ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que los **CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA** consignen en la cuenta especial que indique la FIDUCIARIA y realice la entrega al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los mismos una vez LA FIDUCIARIA valide el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, en virtud de la información suministrada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a la FIDUCIARIA, junto con su correspondiente documentación, de cada una de las etapas del **PROYECTO**, para que de esta manera el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** lleve a cabo la construcción del **PROYECTO** y a su culminación transfiera la Unidad inmobiliaria resultante del Proyecto indicado en la carátula del presente documento al **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Las características de la Cuarta ETAPA, denominada en este encargo de vinculación EL PROYECTO, se indican más adelante.
3. Que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** es el "Constructor" y los FIDEICOMITENTES APORTANTES los "Enajenadores de Vivienda" del **PROYECTO** (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), quien asume todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, 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 Constructores o de Enajenadores 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 de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**

Y CONSTRUCTOR

4. Que **EL PROYECTO** tendrá las siguientes características:
- a. Se denominará LA RIVIERE CUARTA ETAPA TORRE 6 y corresponderá a la construcción de una torre de 24 pisos: 7 niveles de parqueaderos y 20 pisos de altura desde la plataforma (piso 8° al 27°), más 5 pisos de apartamentos, desde el nivel 3° hasta el 7°, para un total de 179 unidades
 - b. El desarrollo del urbanismo y la construcción es de responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para ejecutarlo. **ALIANZA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** será por tanto la propietaria fiduciaria del lote(s) sobre el(los) cual(es) se construirá cada etapa, pero no tiene, ni tendrá injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en virtud del presente encargo.
 - c. Las especificaciones, diseños y demás características de **EL PROYECTO** han sido definidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y aceptadas por **EL CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA** y constan en los **Anexos** que hacen parte del presente contrato, así: Anexo No. 1, plano(s), Anexo No. 2, especificaciones.
 - d. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá adoptar cambios en la CUARTA ETAPA correspondiente del Proyecto **LA RIVIERE P.H.** con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en la demanda del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos.
 - e. Teniendo en cuenta que **LA RIVIERE** se desarrollará inicialmente en seis (6) etapas, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** tendrá plena libertad para definir el diseño urbanístico y arquitectónico de cada una de ellas, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y de construcción y por las autoridades competentes del Municipio de Medellín.
 - f. En los lotes sobre los cuales se desarrollará cada etapa del Proyecto, se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las entidades municipales de cesión de áreas públicas.
5. Que el contrato de fiducia señala que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** puede vincular terceros a **EL FIDEICOMISO**, bajo la calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, quienes:
- a. Quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en una o varias determinadas unidades inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal al cual sea sometido el Proyecto **LA RIVIERE P.H.**
 - b. Lo que le corresponda a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por todo concepto en razón de la vinculación a **EL FIDEICOMISO** a través de contratos de encargo fiduciario como el presente, le será cubierto exclusivamente, al momento de la transferencia, en determinadas unidades inmobiliarias y en los derechos de copropiedad sobre los bienes comunes.
 - c. Por la vinculación, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no adquiere el carácter de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, ni de **BENEFICIARIO APORTANTE** ni de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, ni de **BENEFICIARIO PREFERENCIAL**. Por lo tanto, no participará en los excedentes o en las pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** ni tiene derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones sobre el mismo.

6. Que **EL CONSTITUYENTE** tiene la intención de vincularse como **BENEFICIARIO DE ÁREA** del mencionado **FIDEICOMISO**, con miras a que, a la terminación de **EL PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** le haga entrega material de las unidades inmobiliarias que más adelante se identifican y que **ALIANZA** le efectúe la transferencia de las mismas, en los términos y condiciones previstas en el presente contrato. Por lo tanto, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento, lo convierten en **BENEFICIARIO DE ÁREA** con los derechos que en su favor se estipulan en el contrato de fiducia que dio lugar al **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, cuyo texto declara conocer y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, por la suscripción del presente documento.
7. Que en razón a que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** contrae para con **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO** y éste contrae para con aquéllos la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** por la vinculación, éste y aquél suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir a **ALIANZA** de la vinculación, se reglamenta el cumplimiento de sus mutuas obligaciones.
8. Para los anteriores efectos, **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente documento se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del **PROYECTO**, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
9. Que el PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.

Con base en los anteriores antecedentes, las partes convienen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. _Definiciones.

- 1.1. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN:** Es el presente documento.
- 1.2. **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA:** Tiene el significado asignado al inicio del presente contrato; Una vez se dé cumplimiento a la **CONDICIONES DE GIRO**, adoptará la denominación de **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- 1.3. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Es el **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
- 1.4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** pueda disponer de los recursos recibidos por los **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- 1.5. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única y exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "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 **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** 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 ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

- 1.6. **FIDEICOMISO INMOBILIARIO:** Corresponderá al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE, con la finalidad de que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** adelanten el desarrollo del PROYECTO conforme lo previsto en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.
- 1.7. **FIDUCIARIA:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.8. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es ALIANZA, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.

SEGUNDA. Objeto: El objeto de este contrato consiste en:

1) Que **ALIANZA**, a través de **EL FIDEICOMISO**, administre los dineros que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a entregar con base en el plan de pagos y reglas que se señalan en el parágrafo de la presente cláusula y los mantenga temporalmente invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO - ALIANZA.

2) Que cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula segunda siguiente, transfiera a **EL FIDEICOMISO**, por cuenta de **EL CONSTITUYENTE**, los dineros entregados los cuales se imputarán al valor de los inmuebles a los cuales se vincula **EL CONSTITUYENTE**. Los rendimientos producidos no harán parte del citado valor y serán de propiedad de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO. PLAN DE PAGOS Y REGLAS.

I. PLAN DE PAGOS:

El valor de los aportes pactado con el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** será la suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO (TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_LETRAS) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

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

A) Total cuota inicial: TAG_CUOTA_INICIAL

B) Total financiación: TAG_CREDITO_HIPOTECARIO

Cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley.

Sobre esta suma **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s) al (a los) cual(es) se vincula, intereses mensuales anticipados liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega de dicho(s) inmuebles, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado. Se deja constancia y así expresamente declara conocer, entender y aceptar **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**, que estos intereses se causan y, por ende, deben cancelarse conforme se indicó a favor de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, toda vez que para la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato y para la fecha de otorgamiento de la escritura pública a su favor que dará cumplimiento a lo pactado en el presente contrato, **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** no ha realizado los aportes a los que se obliga mediante la suscripción del presente, sino que el saldo del valor indicado en esta Cláusula el **FIDEICOMISO**, lo percibirá con posterioridad a dicha entrega.

II. NORMAS QUE REGULAN ESTE PLAN DE PAGOS:

1. Los pagos que efectúe **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.
2. Los pagos deberán ser entregados a **ALIANZA** directamente o a través del servicio de recaudo.
3. El incumplimiento en los pagos dará derecho a **ALIANZA** para exigir judicial o extrajudicialmente y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, o las que pueda adelantar **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en su contra, de acuerdo con lo previsto en este contrato de encargo fiduciario.
4. Cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los cuales una vez recibidos incrementarán este encargo, sin que esto implique que incrementarán el valor de los aportes que según este encargo está obligado a entregar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
5. **RESPECTO DEL PRODUCTO DEL CRÉDITO AL QUE SE REFIERE EL LITERAL B:**
 - a. Para pagar la suma descrita en el literal B del plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de dicha entidad a favor de **EL FIDEICOMISO**. La solicitud de crédito deberá presentarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá acompañarse de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Transcurrido el plazo sin que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá a su elección: **A)** Cobrar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a partir del vencimiento del plazo, intereses mensuales liquidados a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley sobre la suma descrita en el literal B, evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del presente contrato. O, **B)** Requerir por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que dentro de los treinta (30) días calendario siguientes cumpla con su obligación de solicitar el crédito, de manera que si dentro de este último plazo no cumple con dicha obligación, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato,

lo cual le deberá ser notificado por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, por escrito tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA**, y ésta, como vocera del **FIDEICOMISO**, o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación, previa deducción de los gastos que se generen, tales como: comisiones pagadas a los vendedores, impuesto al gravamen a los movimientos financieros, entre otros. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de las unidades a las cuales se vincula, éste deberá restituirla (s) simultáneamente a la devolución que se le haga de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo abierto a su nombre en el fondo de inversión colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**.

- b. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en mención para la aprobación del crédito en forma tal que, si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
- c. Mientras se adelanta la tramitación del crédito, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos. Copia de la solicitud de crédito oportunamente radicada ante la entidad financiera, deberá ser enviada por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **ALIANZA** y a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito, tales como los certificados de libertad, las escrituras y los demás documentos necesarios para el estudio de títulos, el estudio de título mismo y el avalúo, entre otros, son de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- d. Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera en mención no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente o no se pronuncia al respecto y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido o del vencimiento del plazo de los treinta (30) días calendario, lo que primero ocurra, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** requerirá por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que cancele esta suma dentro de los treinta (30) días calendario siguientes. Transcurrido este plazo sin que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya cumplido con esta obligación, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato, lo cual le deberá ser notificado por éstos por escrito tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA**. Ésta, como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, , previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, previa deducción de los gastos que se generen, tales como: comisiones pagadas a los asesores, impuesto al gravamen a los movimientos financieros, entre otros. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de las unidades a las cuales se vincula, éste deberá restituirla simultáneamente a la devolución que se le haga de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo de inversión administrado por **LA FIDUCIARIA** a nombre de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. A pesar de lo antes previsto, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá dar por terminado este contrato y además hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:

- i. Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** presentó.
 - ii. Porque **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
 - iii. Porque **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, etc.
 - iv. Porque **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** adquiera con posterioridad a la fecha de este encargo, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.
- e. Si al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia se encuentra pendiente la cancelación de algún valor distinto a la suma descrita en el literal B del plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo con hipoteca de segundo grado sobre los inmuebles materia de este contrato o la garantía que se determine, a favor de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
- f. Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación de la entidad financiera notificando la aprobación del crédito, la subrogación no se ha efectuado por causas imputables a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal B del plan de pagos y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** sobre dicha suma, pudiendo además hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la cláusula décima de este encargo de vinculación.
- g. Si en la fecha en que de acuerdo con lo previsto en la cláusula cuarta de este encargo se entiende(n) entregado(s) el (los) inmueble(s), **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** no ha cancelado las sumas a las que se obliga en esta cláusula primera y decide solicitar un crédito para pagarlas, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, previa aceptación del cambio en la forma de pago por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, deberá pagar a éstos desde dicha fecha intereses de mora sobre tales sumas, liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera para créditos de libre asignación.
- h. Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito, el pago de éste, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá constituir en favor de aquélla hipoteca abierta de primer grado sobre los inmuebles señalados en la cláusula tercera, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.
- i. **Intereses de Subrogación.** Sobre la suma financiada con el producto de un crédito hipotecario, o un leasing habitacional, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará intereses, mensuales vencidos, liquidados a la tasa que para la fecha se encuentre vigente para el crédito constructor, desde la fecha en que se efectúe la entrega material del (de los) inmueble(s) en los términos expresados en este contrato y hasta la fecha en que se produzca por parte de la entidad bancaria elegida por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** la subrogación efectiva de la deuda en cabeza del FIDEICOMISO LA RIVIERE o del **BENEFICIARIO**, con boleta de ingreso a la oficina de registro de instrumentos públicos de la escritura de transferencia del derecho de dominio y de hipoteca a favor de la entidad bancaria, cuando el **BENEFICIARIO DE ÁREA** haya solicitado el crédito ante la misma entidad financiadora del PROYECTO; o desde la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s), hasta el momento en que efectúe el desembolso del crédito otorgado al **BENEFICIARIO DE ÁREA** por parte del Banco elegido por éste, bien porque el desembolso de dicho banco se efectúe a favor del banco financiador del PROYECTO o del FIDEICOMISO, con destino a la cancelación de la prorrata del crédito constructor que corresponda a dicho(s) inmueble(s). Este desembolso de entidad distinta a la que financia la construcción, se realiza no con la boleta de ingreso a registro de la escritura, sino con la escritura pública de transferencia e hipoteca debidamente registradas, caso en el cual, implica más días, hecho éste que conoce, acepta y asume el **BENEFICIARIO DE ÁREA** al tomar el crédito con un banco distinto del financiador del proyecto. Se deja constancia y así expresamente declara conocer, entender y aceptar el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, que estos intereses se causan y, por ende, deben cancelarse conforme se indicó a favor del

FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, toda vez que para la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) objeto del presente ENCARGO y para la fecha de otorgamiento de la escritura pública a su favor que dará cumplimiento a lo pactado en el presente contrato, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** no ha realizado lo aportes a los que se obliga mediante la suscripción del presente ENCARGO, sino que el saldo del valor indicado como crédito hipotecario, el **FIDEICOMISO LA RIVIERE** lo percibirá con posterioridad a los dos hechos ya identificados, bien por subrogación ante la entidad financiera del PROYECTO, o por desembolso de otra entidad financiera según la elección del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

6. **ALIANZA** se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al fideicomiso.

7. El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.

TERCERA. Condiciones para la entrega de recursos: **ALIANZA** hará entrega al fideicomiso de los recursos entregados por EL CONSTITUYENTE cuando se cumplan las siguientes condiciones:

SE TRANSCRIBIRÁN LAS 11 CONDICIONES DEL CONTRATO

1. La constancia de radicación ante la autoridad municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
2. La existencia y entrega de un número de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO, previstos en este contrato, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al 60% del total de las Unidades Inmobiliarias comercializables resultantes de cada ETAPA del PROYECTO. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, **ALIANZA FIDUCIARIA** no participa en la determinación del mismo. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
3. La licencia de urbanismo y/o construcción ejecutoriada(s) de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza, exclusivamente, de alguno o algunos de los FIDEICOMITENTES. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
4. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, con base en los documentos anteriores, suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.
5. El Presupuesto de la Obra, el Flujo de Caja y los estudios de factibilidad de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.
6. La aprobación o pre-aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera de cada ETAPA del PROYECTO, dicho crédito se requiere. Este requisito se acreditará mediante certificación expedida por la respectiva entidad crediticia.
7. La presentación a **ALIANZA** acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por

la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, 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, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus ETAPAS, en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3 y el FIDEICOMISO LA RIVIERE - NIT 830.053.812-

8. Comunicación a la FIDUCIARIA de la elección del INTERVENTOR por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y su aceptación del cargo.
9. Que de acuerdo a las ETAPAS de desarrollo, el derecho de dominio sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO haya sido real y efectivamente transferido a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO, todo lo cual se hará constar en los correspondientes certificados de libertad y tradición de dichos INMUEBLES con vigencia no superior a 30 días.
10. La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) de desarrollará la respectiva ETAPA del PROYECTO, es jurídicamente viable para el desarrollo de la misma, y que sobre el (los) mismo(s) no pesa(n) gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
11. La radicación en la Sección de Recepción de ALIANZA de la certificación firmada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas.

Para el cumplimiento de las anteriores condiciones anotadas, se señala como plazo máximo el 30 de junio de 2023. Sin embargo, si dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha indicada EL CONSTITUYENTE no dispone de los recursos, se presumirá prorrogado el plazo por un término de seis (6) meses, previo aviso que al efecto haga EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR a ALIANZA. Si para esta última fecha señalada no se han dado las condiciones anotadas anteriormente, EL CONSTITUYENTE podrá disponer de los recursos entregados a ALIANZA en virtud de este contrato, el cual se entenderá terminado. Si se prevé que las condiciones se van a cumplir con posterioridad a la fecha fijada, y EL CONSTITUYENTE desea permanecer vinculado, será necesario que suscriba un Otrosí mediante el cual se modifiquen los plazos mencionados.

PARÁGRAFO PRIMERO. ACUERDO POR DESISTIMIENTO.: Si EL CONSTITUYENTE solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, LA FIDUCIARIA descontará de los dineros entregados a la misma, el equivalente al cien por ciento (100%) del valor aportado al momento del desistimiento, sin que dicho monto o porcentaje supere el quince por ciento (15%) sobre el valor total previsto en el parágrafo de la cláusula primera; recursos que serán entregados a EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, procediendo a restituir el excedente a EL CONSTITUYENTE, previa deducción de la comisión de LA FIDUCIARIA y del impuesto al gravamen de los movimientos financieros. Al momento en que se reciba la notificación del CONSTITUYENTE solicitando la devolución de los recursos antes del plazo indicado, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR quedará automáticamente facultado disponer del inmueble y para vincular nuevos BENEFICIARIOS DE ÁREA a las unidades inmobiliarias descritas en el presente encargo de vinculación, sin que se entienda incumplimiento alguno por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

Comentado [MFBC2]: Por favor validar

Comentado [EHA3]: Mary Elizabeth, por favor colabóranos con esto

Comentado [MEEB4R3]: Ok

Comentado [EHA5]: En Loira está en los siguientes términos:

PARÁGRAFO PRIMERO. ACUERDO POR DESISTIMIENTO. Si EL CONSTITUYENTE solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, LA FIDUCIARIA descontará de los dineros entregados a la misma, el equivalente al cien por ciento (100%) del valor aportado al momento del desistimiento, sin que dicho monto o porcentaje supere el quince por ciento (15%) sobre el valor total previsto en el parágrafo de la cláusula primera; recursos que serán entregados a EL BENEFICIARIO B, procediendo a restituir el excedente a EL CONSTITUYENTE, previa deducción de la comisión de LA FIDUCIARIA y del impuesto al gravamen de los movimientos financieros. Al momento en que se reciba la notificación del CONSTITUYENTE solicitando la devolución de los recursos antes del plazo indicado, EL BENEFICIARIO B quedará automáticamente facultado disponer del inmueble y para vincular nuevos BENEFICIARIOS DE ÁREA a las unidades inmobiliarias descritas en el presente encargo de vinculación, sin que se entienda incumplimiento alguno por parte de EL BENEFICIARIO B.

El PARAGRAFO anterior atiende a la relación de consumo existente entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA. Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del fideicomiso no ha participado en su estructuración y negociación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DEVOLUCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES: Si vencido el plazo previsto en esta cláusula o de su prórroga, no se dan las condiciones allí establecidas, se procederá por parte de **LA FIDUCIARIA** a la devolución de los dineros entregados por **EL CONSTITUYENTE**, junto con sus rendimientos financieros, previa deducción de la remuneración fiduciaria y sin que se considere que ha habido incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: VINCULACIÓN: Cumplidas las condiciones establecidas en esta cláusula, dentro del plazo previsto, **EL CONSTITUYENTE** se tendrá para todos los efectos, como un **BENEFICIARIO DE ÁREA**, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de Fiducia que dio origen al **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, y que en adelante se describen.

PARÁGRAFO CUARTO. RENDIMIENTOS: Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES** y/o **BENEFICIARIOS DE ÁREA** incrementarán **EL FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

CUARTA. El beneficio: Se determina de la siguiente manera:

1. Lo que a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** ha de corresponder por todo concepto en razón de esta vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad **LA FIDUCIARIA**, como vocera de **EL FIDEICOMISO**, de los inmuebles indicados en el cuadro descriptivo ubicado al inicio de este documento, los cuales harán parte integrante de la **CUARTA ETAPA** del **LA RIVIERE**.

En la transferencia se entenderá incluido el porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda a los inmuebles antes señalados, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya para el Proyecto.

2. Respecto a las unidades inmobiliarias:

- a. Tendrán un área construida privada que se calculó excluyendo los buitrones, las columnas y los muros comunes. Mientras que el área construida bruta del apartamento, se calculó incluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada es provisional puesto que la definitiva será la que asigne la entidad competente para el efecto. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, le será informada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o por la **Gerencia del Proyecto** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- b. Los bienes a los que se vincula tendrán las características y especificaciones que aparecen en los anexos Nos. 1 y 2 de este contrato, los cuales se entienden que hacen parte integrante del mismo.
- c. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** declara que es el único responsable por la información que suministre a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el proyecto, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. En todo caso, se deja expresa constancia que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en la circular externa 6 de 2012 de la

Superintendencia de Industria y Comercio y exime de toda responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO**.

3. Reformas: En el evento en que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desee realizar reformas o mejoras en la(s) unidad(es) a la(s) cual(es) se vincula, requerirá autorización previa y por escrito de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, caso en el cual las partes suscribirán un otrosí al presente contrato, en el que regularán todo lo relacionado con las mismas. Es entendido que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** no está obligado a autorizar ninguna modificación o reforma en dicha unidad.

QUINTA. Derechos y Obligaciones del BENEFICIARIO DE ÁREA:

A. Derechos:

1. **Garantía sobre acabados de las unidades inmobiliarias:** **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** garantiza a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por un (1) año, contado a partir de la fecha de entrega de los inmuebles, los acabados, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran por hechos que sean de responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). De los detalles de acabados deberá dejarse constancia en el acta de entrega. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

Parágrafo primero: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** concurrirá a la defensa de **ALIANZA**, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de **EL PROYECTO**, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

Parágrafo segundo: El deterioro derivado del mal uso o mal mantenimiento de los bienes comunes que hayan sido entregados por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto, será asumido por la copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

2. Entrega:

- a. La entrega material de los inmuebles la efectuará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** al BENEFICIARIO DE AREA y está prevista para iniciarse a los **Veinticinco (25) meses contados** a partir de la fecha de terminación de las fundaciones o cimentaciones, las cuales están programadas para concluirse en un plazo no superior a seis **(6) meses contados** a partir del día siguiente a la fecha del cumplimiento de LAS CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato en la Cláusula Segunda. No obstante, lo anterior si dentro del término máximo de seis **(6) meses contados** a partir del día siguiente a la fecha del cumplimiento de LAS CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, **EL BENEFICIARIO** no ha terminado las fundaciones o cimentaciones, el termino para la entrega de las unidades inmobiliarias será máximo de treinta y un **(31) meses contados** desde la fecha de inicio del DEL PERIDO OPERATIVO de la CUARTA ETAPA del PROYECTO (Torre 6) , Esta entrega se hará constar en acta debidamente suscrita por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Para el efecto, una vez se encuentren terminadas las Fundaciones, el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** enviará una comunicación en tal sentido al BENEFICIARIO DE ÁREA informando dicha fecha. Esta fecha

Comentado [EHA6]: Mary en Loira la pusimos así:

La entrega material de los inmuebles objeto del presente contrato, la efectuará **EL BENEFICIARIO B** al BENEFICIARIO DE AREA y está prevista para iniciarse a los doce (12) meses contados a partir de la fecha en que se encuentren debidamente terminadas las fundaciones.. El periodo constructivo de estas fundaciones o cimentaciones está programado para que concluya en un plazo no superior a seis (6) meses de la **CUARTA ETAPA** del PROYECTO, contados a partir del día siguiente a la fecha del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato. Para el efecto, una vez se encuentren terminadas las Fundaciones, **EL BENEFICIARIO B** enviará una comunicación en tal sentido al BENEFICIARIO DE ÁREA informando dicha fecha. Esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de todas sus obligaciones, incluyendo: **A.** La definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno (...)
Por favor ayúdame a validar cuál forma es la correcta

Comentado [MFBC7]: Por favor validar los plazos. La modificación atiende a lo aprobado y conciliado con la Dirección Jurídica de Medellín.

Nota: los meses pueden ser ajustado por la gerencia.

Comentado [EHA8]: La suma inicial daba 36

Comentado [MEEB9R8]: Ya lo corregí

Comentado [MEEB10]: Elizabeth: si la fecha de entrega material es después de iniciadas las cimentaciones, no debería quedar que a partir del cumplimiento de condiciones

Comentado [MFBC11]: Elizabeth agradecemos validar los cambios efectuados

Comentado [EHA12]: Esto corresponde a una redacción solicitada por el Dr. Felipe y aprobada por la Fiduciaria; sin embargo, la fiduciaria está pidiendo ser más claros con las fechas

está supeditada al cumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de todas sus obligaciones, incluyendo: **A.** La definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno. **B.** El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga. **C.** a que crédito o leasing habitacional para el pago de la suma a la que se refiere el literal B. de la cláusula primera haya sido aprobado salvo que acaezca algún evento que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, como demora en la instalación de las redes de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, huelga de personal del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción en el mercado, etc. En el evento de producirse alguno de estos hechos similares, la entrega se efectuará dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que hubiera cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento de lo cual se dará aviso al **BENEFICIARIO DE ÁREA** oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito; en el evento que pasados los noventa (90) días, persistan las circunstancias que dieron origen al retraso del cumplimiento de las obligaciones a cargo del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, ésta nuevamente dejará constancia expresa y por escrito al **BENEFICIARIO DE ÁREA** de los hechos acontecidos, sin que esto constituya causal de incumplimiento por parte del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieron anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega, no son taxativas.

- b. Cuando los bienes estén terminados y listos para su entrega material, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** lo hará saber por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** al correo electrónico o la dirección suministrada por éste(os), quien deberá comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo electrónico o certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorgan **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir los inmuebles o de pagar los dineros adeudados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, por cualquier concepto. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presentare a recibirlos o si presentándose no lo recibiere, éste (os) se dará(n) por entregado(s) desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la administración de la Copropiedad, si la hubiere o en su defecto, en las oficinas de la **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Cumpliendo así éstos con su obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material.
- c. Si los inmuebles están listos para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de éstos, es facultativo para **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** realizar dicha entrega, la cual, en el evento de tener lugar, se hará a título de mera tenencia o comodato precario y por cuenta y riesgo exclusivo del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien es el responsable del proyecto y quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes y por tanto es el llamado a responder ante la fiduciaria por éstos. quedando la obligación para **EL BENEFICIARIO DE AREA** de la comparecencia a firmar la escritura pública de transferencia del dominio una vez sea citado por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**; si no lo hace se entiende incumplido este contrato por parte de **EL BENEFICIARIO DE AREA** y podrá exigírsele por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y**

- CONSTRUCTOR** la cláusula penal prevista más adelante y la restitución de las unidades inmobiliarias.
- d. En el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá suspender la construcción de las unidades que le corresponden a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de **LA FIDUCIARIA** o de **EL FIDEICOMISO**. En este sentido, se detiene el cálculo del plazo para la entrega material mientras permanezca el supuesto suspensivo, reiniciándose el plazo una vez **EL BENEFICIARIO DE AREA** se encuentre al día con sus obligaciones, lo cual dará una nueva fecha de entrega.
- e. En el caso de efectuarse reformas a las unidades inmobiliarias, el plazo para la entrega será de tres (3) meses adicionales a los indicados en el literal a. de la presente cláusula. No obstante, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá pactar con de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En este caso de reforma, el plazo de gracia de tres (3) meses mencionados en el literal b. anterior, empezará a correr al final del plazo pactado por **EL BENEFICIARIO DE AREA** y de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, para efectuar dichas reformas.
- f. .No habrá lugar a sanciones o multas a cargo de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** de ninguna naturaleza y con consecuencia la entrega y escrituración podrán posponerse, cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor, o caso fortuito, huelgas, motines, paros que puedan llegar a afectar el normal desarrollo de la construcción del Proyecto o cuando la profundidad de las fundaciones previstas en el estudio de suelos del Lote sobre el cual se desarrolla **EL PROYECTO**, sean mayores a las requeridas por temas técnicos no previstos y sólo pudo ser visible su necesidad al momento de las excavaciones, o cuando la tardanza obedezca a causas imputables a las autoridades competentes en el recibo del proyecto, o por tardanza por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos o por la ocurrencia de un hecho notorio del orden social, seguridad o salud pública que imposibilite, temporal o totalmente, la ejecución de la obra o procedimientos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, asociados e imprescindibles para el desarrollo del **PROYECTO**. En este sentido, en ningún caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar el **BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente documento. Como **LA UNIDAD INMOBILIARIA** será entregada cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación. Adicionalmente cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se encuentre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

PARÁGRAFO 1: Con la suscripción del presente contrato, **EL BENEFICIARIO DE AREA** conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, ha informado que el desarrollo de las actividades constructivas del proyecto puede verse afectada por aislamientos obligatorios, restricciones a la movilidad, restricciones de horario u otras condiciones similares derivadas de hechos de terceros o irresistibles tales como pero sin limitarse a: enfermedad transmisible, actos de autoridad competente, vías de hecho como invasión, motín, asonada, guerra civil, disturbios, eventos de conmoción interior, guerra interna, externa, emergencia económica, social y/o ecológica; y en consecuencia los plazos de entrega de las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato, se aplazarán en proporción a la duración de dichas circunstancias. De presentarse alguna de estas situaciones, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, se obliga a dar aviso por escrito a la dirección o al correo electrónico de notificación respectiva, al **EL BENEFICIARIO DE AREA**, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la ocurrencia de la situación.

PARÁGRAFO 2. Las situaciones propias del proyecto que llegaren a constituir una fuerza mayor o caso fortuito de conformidad con los literales anterior y el parágrafo número 1, fueron definidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, atendiendo a la relación de consumo existente entre éstos; sin injerencia de la Fiduciaria.

3. Libertad de gravámenes: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** garantiza que las unidades inmobiliarias cuyo dominio se transferirá a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, estarán al momento de la transferencia, libres de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de los inherentes al régimen de propiedad horizontal al que será sometido el Proyecto y de las servidumbres que consten en títulos anteriores o las que sean exigidas por las empresas prestadoras de servicios públicos. **EL FIDEICOMISO** podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO** con hipoteca abierta en favor de una entidad financiera, gravamen que será desafectado por esta entidad en lo que hace relación al(a los) inmueble(s) señalado(s) en la cláusula tercera, en la misma escritura en que se transfiera a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** su dominio. Todos los gastos que se causen por esta desafectación serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

4. Saneamiento: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a acudir al saneamiento de los inmuebles que se transferirán a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, tanto por evicción como por vicios redhibitorios. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** hace suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO**.

5. Cesión: **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá ceder en todo o en parte el presente encargo, previa aprobación de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y de **ALIANZA**, tanto de las condiciones de la cesión como del cesionario. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá ceder total o parcialmente su calidad de tal en el Fideicomiso, cesión que está sujeta a la aprobación de **ALIANZA** y de este hecho deberá ser notificado **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Las cesiones de derechos del **BENEFICIARIO DE ÁREA** solo se podrán realizar cuatro (4) meses antes de la entrega del inmueble. Por cada una de estas cesiones **EL CEDENTE** deberá, además del valor a que tiene derecho **LA FIDUCIARIA**, cancelar a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** una suma equivalente UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV), **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** expedirá la factura de cobro y realizará dicho trámite directamente con **EL CEDENTE**, sin la intervención de **LA FIDUCIARIA**, así mismo, se podrán ocasionar cobros adicionales por los retrasos que se generen en el trámite de escrituración y entrega del inmueble a ceder o incluso no ser aceptadas por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. El cobro y recaudo de esta remuneración a favor del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** es por cuenta y bajo responsabilidad de éste.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** no se gestionará directamente negociaciones entre el Beneficiario de Área y terceros por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, es decir, no se realizarán reventas por parte directa del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. A su vez, ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** individualmente considerada, ni como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, intervendrá, mediará, facilitará o será parte de las negociaciones indicadas en el presente PARÁGRAFO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Lo anterior, sin perjuicio de la comisión que cobra **ALIANZA** por las cesiones y que se mencionaron en este contrato. **B. Obligaciones.** **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga, además de lo previsto en la

ley y en otras partes de este contrato

a) Suscribir el Formato de vinculación que para el efecto exige la Superintendencia Financiera de Colombia, a aportar la documentación e informes allí indicados.

b) Suscribir a favor del FIDEICOMISO LARIVIERE, un pagaré en blanco con carta de instrucciones, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Por lo tanto, las sumas a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** serán exigibles por la vía ejecutiva por **LA FIDUCIARIA**, previa instrucción irrevocable del **FIDEICOMITENTE BENEFICARIO DE ÁREA**. Los costos que se causen por el cobro judicial y/o extrajudicial serán asumidos por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del Fideicomiso y previa instrucción irrevocable del **FIDEICOMITENTE BENEFICARIO DE ÁREA** podrá ceder este pagaré a **EL FIDEICOMITENTE BENEFICARIO DE ÁREA**.

SEXTA. Otorgamiento de la escritura pública: La escritura pública de transferencia de los inmuebles será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera de **EL FIDEICOMISO**, por **EL FIDEICOMITENTE BENEFICARIO DE ÁREA** y por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informen **EL FIDEICOMITENTE BENEFICARIO DE ÁREA** o la Gerencia del Proyecto, siempre y cuando:

- a. Se haya cumplido **ÁREA** con la entrega de los recursos por parte del **FIDEICOMITENTE BENEFICARIO DE ÁREA** y **CONSTRUCTOR**, a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE BENEFICARIO DE ÁREA** se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
- b. Hayan sido terminados los inmuebles por parte de **EL FIDEICOMITENTE BENEFICARIO DE ÁREA** y **CONSTRUCTOR**.
- c. Se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto **LA RIVIERE**.
- d. Se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el Artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en el (los) Folio(s) de Matricula Inmobiliaria de la(s) Unidad Inmobiliaria(s) del **PROYECTO** a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del **EL FIDEICOMITENTE BENEFICARIO DE ÁREA** y **CONSTRUCTOR** adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su protocolización y registro.

Para el otorgamiento de la escritura pública se surtirá el siguiente procedimiento:

- A. **EL FIDEICOMITENTE BENEFICARIO DE ÁREA** y **CONSTRUCTOR** notificará mediante comunicación escrita enviada al correo electrónico del(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, una citación para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia, indicando con una antelación mínima de tres (3) días, el lugar, fecha y hora de celebración de la escritura, siempre y cuando el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hubieren cumplido a cabalidad sus obligaciones, incluyendo el pago de las cuotas causadas, de los intereses de cualquier naturaleza que se hubieren generado y de los gastos notariales u otros asociados a la escritura pública de transferencia del dominio.
- B. En el caso que el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** requiera(n) financiación, se obligan a tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente, por lo cual están obligados a entregar en el tiempo requerido la respectiva carta de aprobación del crédito.
- C. **EL BENEFICIARIO** y **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, otorgarán la Escritura Pública por fuera del despacho notarial, si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

- D. Será responsabilidad de EL EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tener listos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contentiva de la transferencia

Parágrafo Primero. Si cumplidas las anteriores condiciones, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a cancelar a favor de **ALIANZA** una comisión de tres salarios mínimos legales mensuales vigentes (3 s.m.l.v.) pagadera mes vencido y por cada mes de retardo. Igual remuneración pagará si no solicita ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a **LA FIDUCIARIA** previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, previo requerimiento escrito, para lo cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de **LA FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a la Notaría en el plazo antes señalado a firmar la escritura pública, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** lo requerirá por escrito para que dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación cumpla con esta obligación, de manera que si dentro de este plazo no cumple con ella, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato, lo cual le deberá ser notificado por escrito tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA**. Ésta, como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, procederá a devolver, sin intereses de ninguna clase, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, previa deducción de los gastos que se generen, tales como: comisiones pagadas a los asesores, impuesto al gravamen a los movimientos financieros, entre otros.. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de las unidades a las cuales se vincula, éste deberá restituirla (s) simultáneamente a la devolución que se le haga de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo de inversión colectivo administrado por **LA FIDUCIARIA** a su nombre.

Parágrafo Segundo. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** comparecerá en la escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades inmobiliarias señaladas en la cláusula tercera, para manifestar su conocimiento y aceptación del contenido de dicha escritura.

SÉPTIMA. Gastos de legalización: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) que se generen por la escritura de transferencia a título de beneficio fiduciario de las unidades inmobiliarias, son por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por partes iguales; los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de la escritura de transferencia del dominio y el impuesto de IVA a que haya lugar son por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, como también los demás gastos legales y el certificado de propiedad y libertad que debe entregar a la entidad financiera.

Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre las unidades respecto de la cual se vincula **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste.

Los gastos de desafectación respecto de la(s) unidad(es) inmobiliarias objeto del presente contrato o de cancelación

de la hipoteca en mayor extensión, si se hubiere constituido por **EL FIDEICOMISO**, son por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

OCTAVA. Otros Gastos: Serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**:

1. A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA MATERIAL DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS. Los gastos que se causen por concepto de impuesto predial, cuotas de administración, servicios públicos como: energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, instalación de gas domiciliario y su correspondiente consumo, etc; así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere.

2. DESDE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO: Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o distribuidas por parte de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de este encargo. Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe en la correspondiente Oficina de Catastro de la del Proyecto **LA RIVIERE CUARTA ETAPA**, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** asumirá su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al(a los) inmueble(s). Si la contribución y/o el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** el pago de la tarifa individual que se le asigne al (a los) inmueble(s). Si por exigencia de alguna entidad pública, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se ve obligado a cancelar la totalidad de la contribución y/o del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

PARÁGRAFO: En concordancia con lo dispuesto en el artículo 512-22 del Estatuto Tributario (modificado por el Artículo 21 de la Ley 1943 de 2018), el porcentaje del 2% sobre la totalidad del valor del negocio, correspondiente al impuesto nacional al consumo –INC– en caso de ser aplicable al negocio objeto del presente, será asumido por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, conforme lo establecido en dicha Ley.

NOVENA. Declaraciones de EL BENEFICIARIO DE ÁREA. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá adoptar cambios en **EL PROYECTO** con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el “consentimiento” en tal sentido de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a menos que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades señaladas en la cláusula tercera, y que le fueron presentados por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, los cuales éste último declara conocer y aceptar.
2. Que no es función de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir **EL PROYECTO**, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
3. Que en desarrollo de la CUARTA ETAPA de **EL PROYECTO**, se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que para dicha etapa exijan las entidades respectivas; así como para las futuras etapas que se ejecuten en **EL PROYECTO**; por tanto, el área bruta del lote sobre el cual se construirá el Proyecto **LA RIVIERE**, se disminuirá como consecuencia de las cesiones de cualquier clase, que deban efectuarse para el cumplimiento de dichas obligaciones.

4. Que el Proyecto **LA RIVIERE** se desarrollará inicialmente en seis (6) etapas que conformarán una unidad mixta administrada por un solo reglamento de propiedad horizontal. Lo antes indicado no implica compromiso alguno para **LA FIDUCIARIA** ni para **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, en cuanto al desarrollo de la(s) etapa(s) futura(s), la(s) cual(es) podrá(n) ser o no construida(s), ni en cuanto a su concepción urbanística y arquitectónica, las cuales podrán ser modificadas. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** conservará plena libertad para determinar el número y tipo de bienes de dominio particular y consecuentemente, los bienes comunes que conformarán la(s) etapa(s) futura(s) del Proyecto LA RIVIERE P.H., con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y de construcción y por las autoridades competentes del Municipio de Medellín.
5. Que por ser un desarrollo por etapas, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, o la persona que eventualmente sea la propietaria del(de los) lote(s) sobre el(los) cual(es) se proyecta(n) desarrollar la(s) etapa(s) futura(s), adicionará posteriormente el reglamento de propiedad horizontal con la determinación del(de los) lote(s) sobre el(los) que se construirá dicha(s) etapa(s), con la descripción de los bienes de dominio particular en ella(s) ubicados, con la indicación de los bienes comunes que se entregan con cada etapa, y con la determinación de los coeficientes o porcentajes de copropiedad y de participación en las expensas comunes correspondientes a la totalidad de las etapas que existan. Dicha adición no constituirá una reforma al reglamento de propiedad horizontal, y, en consecuencia, no requerirá el consentimiento de los propietarios de la(s) etapa(s) existente(s), por cuanto se entiende dado el consentimiento por el solo hecho de haber firmado la escritura pública de adquisición de un bien de dominio particular, quedando plenamente facultada la propietaria del lote donde se desarrolle la etapa que se adiciona para efectuar tal adición.
6. Que ha sido claramente informado, que conoce y acepta que el **PROYECTO** se desarrolla por etapas, por lo que es consiente a partir de la suscripción del presente documento, de todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución del **PROYECTO**.
7. Que en desarrollo del presente contrato, la gestión de **ALIANZA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte del **PROYECTO**.
8. Que **ALIANZA** no participa en el desarrollo del **PROYECTO**, ni como constructor, ni como gerente, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado **PROYECTO** en sus respectivas ETAPAS, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración.
9. Que **ALIANZA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración.
10. Que queda expresamente prohibido al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de **LOS CONSTITUYENTES** durante el PERIODO PRE-OPERATIVO o de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** durante el PERIODO OPERATIVO.
11. Que para todos los efectos, **ALIANZA** enviará el informe dispuesto en el Numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, a la dirección electrónica registrada por **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**, dentro de los 15 días hábiles siguientes al corte de cada período semestral calendario.
12. Que los siguientes son los derechos por mí adquiridos en mi calidad de **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**: (i) Que la **FIDUCIARIA** me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en Numeral

6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) Que me sea transferido el derecho de dominio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) del **PROYECTO** a que hace referencia este contrato, por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** haya terminado el desarrollo del **PROYECTO** dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, y se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la(s) mencionada(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).

13. Que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí, en mi calidad de **CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA**: (i) Realizar los aportes a los que me obligo en el presente contrato, únicamente al fondo que me sea asignado para tal efecto, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos. (ii) No entregar sumas de dinero al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este. (iii) Actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados. (iv) Las demás establecidas en el presente contrato.
14. Que la **FIDUCIARIA** recibe los recursos por mi(nosotros) aportado(s), una vez sean entregados real y efectivamente previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la **FIDUCIARIA**. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi(nuestra) vinculación con **ALIANZA**, los recursos entregados no serán aplicados al proyecto, por estar pendientes actividades única y exclusivamente a mi(nuestro) cargo.
15. Que recibí(eron) copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
16. Que fue informado que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el CONTRATO, el reglamento del FONDO se encuentran a disposición del **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** y pueden consultarse consultar en la página web www.alianza.com.co.
17. Que le fue informado que **ALIANZA** cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, cuyas funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de sus intereses como consumidor(es) financiero(s).
18. Que le fue informado que sus derechos como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.
19. Que conoce y acepta que la **FIDUCIARIA** en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- en el marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.
20. Que con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que **ALIANZA** ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el (los) **FIDEICOMITENTES** y el **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al (los) **FIDEICOMITENTES** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EEUU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU o una persona natural residente de los

EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU). En el evento que el (los) **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** estén obligados a tributar en Estados Unidos, tiene que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (ECR/CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

En su condición de FFIs, la FIDUCIARIA tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel. El Estándar requiere que las IFF lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de conocimiento del cliente, por ejemplo, Numero de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local, la cual reenviará a la Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacción

21. Que ALIANZA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como gerente, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración.
22. Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección y correo electrónico que se relaciona en la caratula del presente documento.
23. Anexo al presente contrato mi VINCULACIÓN debidamente diligenciado a través del el mecanismo de vinculación establecido por Alianza, el cual podrá tener componentes tecnológicos biométricos y consultas de información con sus correspondientes anexos y soportes exigidos por la FIDUCIARIA, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera en cumplimiento de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adicionen o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación del presente CONTRATO.
24. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
25. Con la suscripción digital o por cualquier medio, del presente Contrato, en calidad de **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO**, acepto los términos y condiciones del mismo, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador o la que se indique según el mecanismo utilizado.

26. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una PROMESA DE COMPRAVENTA, y que ALIANZA como sociedad, como administradora del CONTRATO no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa, si hubiere o documentos adicionales que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** suscriban conmigo.
27. Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la FIDUCIARIA, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo previsto en la cláusula cuarta del presente documento.
28. Que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).
29. Que Autorizo(amos) a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el FIDEICOMISO a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO, si así lo acuerda con la FIDUCIARIA, en cuyo caso desde ahora autorizo a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.
30. Que el presente contrato contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.
31. Que las declaraciones y manifestaciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
32. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
33. Que he(hemos) recibido en la sala de negocios de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del PROYECTO, el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.
34. Que la FIDUCIARIA solicitará periódicamente a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y al CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA la actualización de los datos aquí indicados y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA deben informar a la FIDUCIARIA cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la FIDUCIARIA mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la FIDUCIARIA.
35. La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA en el Fondo Abierto Alianza.
36. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
37. **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y/o a **ALIANZA**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, así mismo, actuando

en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del CONTRATO, del cual declaro haber recibido una copia del mismo.

38. **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** declara Conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, y que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. Salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las CONDICIONES GIRO.
39. los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA o del mismo **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

DÉCIMA. Incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE ÁREA. En el evento en que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** incurra en mora superior a sesenta (60) días calendario en la entrega de los recursos o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este contrato, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de intereses moratorios y la aplicación de la cláusula penal por incumplimiento o resolución previstas en otras cláusulas de este contrato, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá requerir por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación, cumpla(n) con la respectiva obligación o podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato. Dicha comunicación será notificada por escrito a **LA FIDUCIARIA**. **LA FIDUCIARIA** como vocera del FIDEICOMISO LA RIVIERE o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si el FIDEICOMISO no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, previa deducción de los gastos que se generen, tales como: comisiones pagadas a los asesores, impuesto al gravamen a los movimientos financieros, entre otros. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de la(s) unidad(es) a la se vincula, éste deberá restituirla(s) simultáneamente a la devolución que se le haga de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo de inversión colectivo administrado por **LA FIDUCIARIA** a su nombre.

A partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** le notifique a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** la decisión de considerar dar por terminado o resuelto este contrato, quedará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en libertad de vincular a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a la(s) unidad(es) de que trata el presente contrato.

La presente Cláusula atiende a la relación de consumo existente entre **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y el **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**. Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del fideicomiso no ha participado en su estructuración y negociación.

DÉCIMA PRIMERA. Cláusula penal:

Las partes de común acuerdo manifiestan que en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieran recíprocamente, se pacta entre ellas una pena pecuniaria por la suma total de los recursos entregados por EL BENEFICIARIO DE ÁREA sin exceder el 15% del precio total de las unidades inmobiliarias estipulado en el presente contrato a título de estimación anticipada de perjuicios.

Se considera incumplimiento del BENEFICIARIO DE ÁREA entre otras, las siguientes:

1. La mora de más de sesenta (60) días en el plan de pagos pactado;
2. Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA no mantenga la Capacidad de Endeudamiento en caso de que la adquisición incluya la modalidad de crédito, desde la firma del presente contrato hasta el día en que sea desembolsado el crédito mismo.
3. Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA no entregue AL FIDEICOMITENTE la carta de aprobación de crédito dentro de los tiempos establecidos por EL FIDEICOMITENTE y que son notificados por escrito con la debida anticipación.
4. Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA no entregue o radique la documentación completa exigida por la respectiva entidad financiera para el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, la FIDUCIARIA por instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR pondrá a disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.
5. Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentase a suscribir la escritura pública que perfecciona el presente contrato, en la fecha y hora indicada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**
6. Cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presentase a recibir el bien inmueble, en la fecha y hora indicada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
7. El incumplimiento de las demás obligaciones establecidas en las cláusulas de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se exonerará a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y/o a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del pago de la cláusula penal pactada en la presente cláusula, si el incumplimiento de sus obligaciones se ha generado por el acaecimiento de un caso fortuito y/o una fuerza mayor.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se hará acreedor de la cláusula penal por incumplimiento sin justa causa del contrato. Se entiende entre otras, como justa causa: el no cumplir con todas las condiciones para llegar al punto de equilibrio, vicios en el suelo que impidan o hagan más onerosa la construcción del proyecto. Para efectos de interpretación, las causales de justa causa enunciadas, deben entenderse en forma enunciativa y no en forma taxativa, la situación anterior implica que no estén comprendidas todas las hipótesis de justa causa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** expresamente manifiesta que leyó cuidadosamente esta cláusula, la ha entendido y la acepta en su totalidad.

PARÁGRAFO TERCERO: La presente Cláusula atiende a la relación de consumo existente entre **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y el **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**. Alianza

Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del fideicomiso no ha participado en su estructuración y negociación.

DÉCIMA SEGUNDA. Remuneración:

1. Alianza tendrá derecho a la siguiente remuneración por sus servicios:
 - a. Por los recursos invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO - ALIANZA tendrá derecho a la remuneración prevista en el reglamento de dicho fondo, el cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer.
 - b. Medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA, por el registro de cada cesión que solicite **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. No habrá lugar a este cobro, si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.
 - c. Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes por registro de pignoración de derechos y en caso de ejecución de la garantía, un 0.05% sobre el valor del derecho pignorado.
 - d. Si no se alcanza el punto de equilibrio mencionado o no se cumplen las otras condiciones en el plazo señalado, o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desiste antes del vencimiento del plazo indicado, **LA FIDUCIARIA** deducirá la suma de medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA, al momento de hacer la devolución de los recursos a **EL CONSTITUYENTE**.
2. Las sumas antes previstas no incluyen los costos y gastos en los que incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este encargo o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación, los cuales serán pagados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

DÉCIMA TERCERA. Vigencia: La duración del presente encargo será igual a la duración de **EL FIDEICOMISO**, en su Fase Pre – Operativa y Fase Operativa según los plazos establecido para cada una excepto en los casos previstos en la cláusula siguiente.

DÉCIMA CUARTA. Terminación: Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por no cumplirse las condiciones de la cláusula segunda dentro de los términos allí pactados
2. En el evento previsto en el párrafo primero de la cláusula segunda, esto es, que **EL CONSTITUYENTE** solicite los recursos antes del plazo indicado.
3. Cuando **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** decida darlo por terminado o resuelto, por las causales previstas en las cláusulas primera, quinta, novena y décima séptima.
4. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
5. Por la disolución de la entidad Fiduciaria.
6. Por aparecer reportado **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
7. Cuando **EL CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA** no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por **ALIANZA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.
8. Por las causales previstas en la ley.

9. Por mutuo acuerdo suscrito entre las partes.

DÉCIMA QUINTA. Notificaciones: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Medellín y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra, de un cambio en aquéllas:

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:

CONINSA RAMÓN H. S.A.:

Dirección: Carrera 75 45 F 30, Medellín

Dirección electrónica: mary.echeverri@inconsa.com y notificacionescrh@coninsa.co

Teléfono: 5116199

EL BENEFICIARIO DE ÁREA: Las indicadas al inicio del presente contrato

ALIANZA: Carrera 43 A #14-57. Piso 7. Edificio San Francisco. Medellín, teléfono 540 20 00.

DÉCIMA SEXTA. Información a Transunion S.A.: EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA 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 Transunion S.A. 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 cliente de la entidad. Lo anterior implica que el 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, frente al incumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunion S.A., y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunion S.A., y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento de sus obligaciones financieras.

DÉCIMA SÉPTIMA. Actualización de información: Para los fines previstos en la Ley **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obligan a entregar información veraz y verificable y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por Alianza al momento de la vinculación. Alianza queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de incumplimiento a estas exigencias.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a los **CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA**, 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 CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** 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 FINANCIACIÓN 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 llegar 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.

D. 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.

PARÁGRAFO. 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.

DÉCIMA OCTAVA. Fallecimiento: Si **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** tuviere conocimiento del fallecimiento de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, o de ser varios, el fallecimiento de uno de ellos, dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de la existencia del presente contrato, al igual que a las demás personas que tengan la calidad de **BENEFICIARIO DE ÁREA**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que conozca dicha circunstancia.

Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá dar por terminado o resuelto este contrato, lo cual deberá ser notificado por éstos por escrito a **LA FIDUCIARIA** y a los sucesores del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, quien(es) desde ahora confiere(n) mandato irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que con base en lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil consigne, en el fondo de inversión colectivo administrado por **ALIANZA**, a nombre de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido (sucesión ilíquida), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a tal notificación.

En el evento en que sean varios **EL BENEFICIARIOS DE ÁREA**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá además notificarles por escrito al vencimiento del plazo de seis (6) meses mencionados, su decisión de dar por terminado o resuelto este contrato, y **ALIANZA**, como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, les devolverán dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de envío de tal notificación, sin intereses de ninguna clase, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, previa deducción de los gastos que se generen, tales como: comisiones pagadas a los asesores, impuesto al gravamen a los movimientos financieros, entre otros; siempre y cuando se acredite el porcentaje en que cada uno participó en este contrato, porque de no hacerlo deberán todos **LOS BENEFICIARIO DE ÁREA** distintos al fallecido, indicar por escrito a **ALIANZA** dicha participación, obligándose solidariamente entre sí y exonerando a

ALIANZA, a **EL FIDEICOMISO** y a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** de la responsabilidad por los porcentajes en los que se haga la correspondiente devolución. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a devolver, éstas serán consignadas en un fondo de inversión colectivo administrado por **LA FIDUCIARIA**, a nombre de éstos.

Comunicado al cónyuge sobreviviente y/o sucesores, así como a los restantes **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en el evento en que sean varios, la anterior decisión, quedan **ALIANZA** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en libertad de vincular a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a las unidades de que trata el presente contrato.

Si dentro del término de tres (3) meses previsto en esta cláusula finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, **ALIANZA y EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** continuará con este contrato, con el sucesor o sucesores a quién(es) se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud del mismo, salvo que éste(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al sistema de administración de riesgos de lavado de activos o por aparecer reportado(s) en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.

En caso de no continuar por esta razón el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s), **ALIANZA**, como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, devolverá las sumas recibidas de la manera indicada en esta cláusula. Comunicada por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los sucesores y a los restantes **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, de ser varios, esta decisión, quedan **ALIANZA** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en libertad de vincular con relación a las unidades de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

DECIMA NOVENA: CONOCIMIENTO DE ESTE CONTRATO. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta que:

1. Conoció este contrato con tres (3) días de antelación a su firma.
2. Que leyó todas las cláusulas de este contrato y ha entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos como el de sus obligaciones, así como las consecuencias de su incumplimiento.
3. Que acepta todas las cláusulas de este contrato.

VIGÉSIMA. SARLAFT. DECLARACIÓN DE ORIGEN LÍCITO DE FONDOS: el **BENEFICIARIO DE ÁREA** de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, realiza la siguiente declaración en cumplimiento a lo señalado en la Circular Externa No. 100-004 de 2009 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Circular Externa No. 100-00005 de 2014 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Ley 190 de 1995, Ley 1474 de 2011 "Estatuto Anticorrupción" y demás normas legales concordantes:

- a) Que los recursos que serán destinados al cumplimiento del plan de pagos contenido en el presente contrato o sus recursos propios no provienen de actividades ilícitas de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.
- b) Que no admitirá que terceros involucren en los negocios, bienes o recursos propios o de la empresa que representa, fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, o que efectúen depósitos a nombre suyo o de la compañía que representa con fondos como los indicados, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
- c) Que garantiza que ni él, ni la empresa que representa, ni sus socios y subcontratistas se encuentran incluidos en ninguna de las listas de sanciones financieras.

d) Que autoriza al **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y a **LA FIDUCIARIA** a consultar centros de información de cualquier naturaleza y particularmente SARLAFT - Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, exigido por la Superintendencia de Sociedades de Colombia en la Circular Externa número 100-000005 del 17 de junio de 2014.

e) Que conoce y entiende que es causal para dar por terminado el contrato de manera unilateral e inmediata sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte de **LA FIDUCIARIA** o del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, la infracción de cualquiera de los literales contenidos en esta cláusula o estar incluido él, la empresa que representa, sus socios o subcontratistas en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y al **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que se hubiere proporcionado a cualquiera de estos para la suscripción de este documento o de la violación del mismo. Así mismo **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá reparar e indemnizar a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** por los daños y/o perjuicios ocasionados con el incumplimiento de estas disposiciones.

VIGÉSIMA PRIMERA. EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera:

1. El alcance de la participación de **LA FIDUCIARIA** en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio a título de beneficio fiduciario de una(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
2. La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la ETAPA PRE-OPERATIVA y los pone a disposición de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, estando este último obligado a invertirlos únicamente en el desarrollo del **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en la ETAPA OPERATIVA del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**.
3. Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por **LOS CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA** a **LA FIDUCIARIA**.
4. La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el presente negocio fiduciario.
5. Que he recibido en esta misma fecha copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, que la misma fue puesta a mi disposición en la Sala de Negocios de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. El documento de ABC de Negocios Fiduciarios y la Cartilla de Negocios Fiduciarios se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

<u>Documento</u>	<u>Ruta de acceso dentro del sitio</u>	<u>Link de Acceso Directo</u>
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0 https://www.alianza.com.co/buscar?p_p_id=com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchResultsPortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchResultsP

ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO LA RIVIERE
CUARTA ETAPA

		ortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i_mvc Path=%2Fview_content.jsp&_com_liferay _portal_search_web_search_results_port let_SearchResultsPortlet_INSTANCE_R G9YLCZmKX5i_assetEntryId=524158& _com_liferay_portal_search_web_search_ results_portlet_SearchResultsPortlet_IN STANCE_RG9YLCZmKX5i_type=docum ent&p_l_back_url=%2Fbuscar%3Fq%3D cartilla
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	https://www.alianza.com.co/buscar?p_i d=com_liferay_portal_search_web_searc h_results_portlet_SearchResultsPortlet_I NSTANCE_RG9YLCZmKX5i&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode =view&_com_liferay_portal_search_web_ _search_results_portlet_SearchResultsP ortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i_mvc Path=%2Fview_content.jsp&_com_liferay _portal_search_web_search_results_port let_SearchResultsPortlet_INSTANCE_R G9YLCZmKX5i_assetEntryId=524143& _com_liferay_portal_search_web_search_ results_portlet_SearchResultsPortlet_IN STANCE_RG9YLCZmKX5i_type=docum ent&p_l_back_url=%2Fbuscar%3Fq%3D cartilla

6. Que durante el PERIODO PRE-OPERATIVO establecido en el Contrato Fiduciario que rige el **FIDEICOMISO**, los recursos por mí entregados se invertirán en el Fondo Abierto Alianza, y dicha inversión se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio de dicho fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, durante el PERIODO PRE-OPERATIVO del **PROYECTO**, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o reducción de los recursos por mí entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza, dado que yo soy el beneficiario de tales recursos. Una vez acreditadas el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, dicho riesgo quedará en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

VIGÉSIMA SEGUNDA. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y EL BENEFICIARIO DE ÁREA se comprometen a dar cumplimiento a todos los requisitos y obligaciones estipuladas en la Ley 1943 de 2018 al momento de efectuar la enajenación del(os) INMUEBLE(s) objeto del presente encargo. Es claro, que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LA RIVIERE respecto a dicha negociación y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor/precio del(los) inmueble(s) que será(n) objeto de transferencia.

Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al

cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO DE AREA	Identificación
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION

Suscribo la presente carta de instrucciones, en calidad de BENEFICIARIO CONDICIONADO, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y
CONSTRUCTOR:**

MARY ELÍZABETH ECHEVERRI BEDOYA
C.C. 43.685.346
APODERADA ESPECIAL
CONINSA RAMÓN H. S.A.

LA FIDUCIARIA

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93389382
REPRESENTANTE LEGAL
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora
FIDEICOMISO LA RIVIERE
NIT. 830.053.812-2.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO LA RIVIERE – NIT. 830.053.812-2**

Entre los suscritos, a saber:

1. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTES APORTANTES:

(I) **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.091.884, quien en su calidad de Presidente, obra en nombre y representación de **CONINSA RAMÓN H. S.A. – NIT. 890.911.431-1**, sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número 2647, otorgada en la Notaría 4ª Medellín, de fecha 28 de junio de 1.972, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta (Anexo No. 1).

(II) **CHRISTOPHER BARRAGÁN**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.022.394.357 de Bogotá, actuando en su condición de apoderado especial de **CORREDORES DAVIVIENDA S.A.**, sociedad comercial del tipo de las anónimas, constituida mediante escritura pública número 6710 del 05 de diciembre de 1980 de la Notaría 1ª de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. 220.620, identificada con el NIT **860.079.174-3**, sociedad que en el presente documento actúa única y exclusivamente en su calidad de sociedad administradora del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM (Antes FONDO CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL)**, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta (Anexo No. 2).

(III) **CHRISTOPHER BARRAGÁN**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.022.394.357 de Bogotá, actuando en su condición de apoderado especial debidamente facultado por los representantes legales principal y suplente de **SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA – NIT. 901.004.543-4**, sucursal debidamente constituido conforme las leyes de Colombia, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta (Anexo No. 3).

2. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:

JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.091.884, quien en su calidad de Presidente, obra en nombre y representación de **CONINSA RAMÓN H. S.A. – NIT. 890.911.431-1**, sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número 2647, otorgada en la Notaría Cuarta (4ª) Medellín, de fecha 28 de junio de 1.972, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva de la compañía, según consta en Acta No. 725 correspondiente a la reunión del 14 de diciembre de 2016; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta.

3. ALIANZA Y/O LA FIDUCIARIA:

CATALINA POSADA MEJÍA, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en su calidad de Gerente de la sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3**, sociedad de Servicios Financieros (Fiduciaria) con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y

Sucursal en Medellín, legalmente constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali, con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Financiera, mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986; existencia, representación y alcance de facultades que acredita con los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan al presente contrato.

Manifiestan que celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** para la constitución del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, que se registrá por las Cláusulas que luego se consignan, previas las siguientes: **CONSIDERACIONES**

PRIMERA. El FIDEICOMISO que se crea por medio del presente documento:

1.1. Carece de personería jurídica en virtud del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto Reglamentario 2555 de 2010 y, por lo tanto, actuará a través de su vocero y administrador fiduciario; en este caso, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, quien lo representará sustancial y procesalmente, sin que dicha representación pueda llegar a confundir la persona del administrador con el **PATRIMONIO** Administrado.

1.2. Tiene un **PATRIMONIO** diferente al patrimonio personal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** En consecuencia, los bienes que conforman este FIDEICOMISO se mantendrán separados del resto de los activos de **ALIANZA**, no formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que **ALIANZA**, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, contraiga en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los **ACTIVOS** del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** hasta concurrencia de éstos, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de **ALIANZA**, ni los que pertenezcan al patrimonio personal de **ALIANZA**, así como los acreedores de otros patrimonios autónomos administrados por **ALIANZA** tampoco podrán perseguir los **ACTIVOS** del presente FIDEICOMISO y los del patrimonio personal de **ALIANZA**.

SEGUNDA. DESARROLLO DEL PROYECTO LA RIVIERE: **ALIANZA** advirtió que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO que por este documento se constituye, tendrán injerencia alguna en el desarrollo del PROYECTO que se hará mención más adelante y, por lo mismo, las Partes comprenden claramente el alcance de las obligaciones a cargo de **ALIANZA** y a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente al PROYECTO.

Es entendido que la FIDUCIARIA no es constructor, ni interventor, ni gerente, ni comercializador, ni deberá realizar trámite alguno ante las autoridades, ni participa en manera alguna en la construcción o ejecución del PROYECTO que se desarrollará sobre el Predio que será transferido posteriormente al presente FIDEICOMISO y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por el PROYECTO urbanístico, la división por ETAPAS, la tramitación de licencias o permisos, la terminación, calidad, costo o precio de los bienes que construya el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

TERCERA. ESQUEMA FIDUCIARIO FIDEICOMITENTES APORTANTES Y FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR: El presente Esquema Fiduciario tendrá 2 calidades de FIDEICOMITENTES, cada uno con aportes, derechos y obligaciones diferentes y debidamente individualizadas, según su respectiva calidad. No obstante, cuando se hable indistintamente de FIDEICOMITENTES, sin indicar su clase o calidad, se entenderá que se refiere en conjunto a todas las calidades.



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

CUARTA. INTUITO PERSONAE: 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.

Teniendo en cuenta los anteriores Antecedente y Consideraciones, las Partes acuerdan las siguientes,

CLAUSULAS

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

1.1. ACREEDOR FINANCIERO: Es la entidad financiera o el Fondo de Capital Privado que otorgue un crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO.

1.2. ACTIVOS O BIENES FIDEICOMITIDOS: Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, mejoras, etc.

1.3. BENEFICIARIOS: Son las personas en provecho de las cuales se celebra el presente contrato, siendo en este caso los mismos FIDEICOMITENTES, quienes conjuntamente ostentan el 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS que conforman el FIDEICOMISO, tal como a continuación se indica, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA:

- **BENEFICIARIOS APORTANTES:** Son los mismos FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes tendrán derecho a recibir el 100% de los excedentes del FIDEICOMISO una vez terminado el PROYECTO, transferidas todas las Unidades Inmobiliarias resultantes del mismo a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, descontado el BENEFICIO PREFERENCIAL a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y cancelados todos los pasivos del FIDEICOMISO, en los siguientes porcentajes sin perjuicio de las normas especiales establecidas en el parágrafo del numeral 18.2 de la cláusula décimo octava.

CONINSA RAMÓN H. S.A.	30%
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM	8.7402%
SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA	61.2598%

- **BENEFICIARIO PREFERENCIAL:** Es el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, quien tendrá derecho a recibir en forma preferencial frente a quienes ostenten o llegaren a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, el equivalente de hasta el 8.26% por ciento de los aportes totales de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto le den a la FIDUCIARIA los FIDEICOMITENTES APORTANTES (el BENEFICIO PREFERENCIAL), suma que se pagará de manera posterior al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y previo el visto bueno del INTERVENTOR. Adicionalmente, se reconocerá al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR un beneficio único y fijo de \$1.500.000.000, el cual se pagará de acuerdo como se establece en el Literal (e) del Numeral 18.1. de la Cláusula Décimo Octava del presente contrato.

1.4. 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

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.

se describen más adelante.

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

1.6. CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA: Es todo ente jurídico susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones, que se obliga mediante la suscripción de un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN a hacer unos aportes, para que se le restituyan con la transferencia, a título de beneficio, de alguna Unidad Inmobiliaria derivada del PROYECTO. Mientras se cumplen las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO se denomina CONSTITUYENTE y los aportes permanecerán a su nombre en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA; cumplidas las mencionadas CONDICIONES adquiere la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA y la FIDUCIARIA queda con la instrucción de trasladar los recursos aportados al FIDEICOMISO, para destinarlos el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR a la construcción del PROYECTO. La calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA limita su derecho a la transferencia del área convenida y, por lo tanto, no adquiere los demás derechos y obligaciones que corresponden a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.

1.7. CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO: Son los contratos a través de los cuales se instrumenta la participación de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA en el presente FIDEICOMISO, obligándose a hacer unos aportes a dicho PATRIMONIO AUTÓNOMO, con el fin de que a su vez se les restituya el aporte, mediante la transferencia de un(os) bien(es) inmueble(s) de la ETAPA correspondiente del PROYECTO.

1.8. DERECHOS FIDUCIARIOS: Son los porcentajes de participación en que se encuentra dividido el PATRIMONIO del FIDEICOMISO, vinculados a los bienes corporales (muebles, inmuebles) e incorporeales (créditos y derechos reales) que lo conformen.

1.9. FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creados a través del presente Contrato de Fiducia y que en adelante se denominará **FIDEICOMISO LA RIVIERE – NIT. 830.053.812-2**, cuyo vocero y administrador en los términos del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes que lo modifiquen o adicionen, será la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A..

1.10. FIDEICOMITENTES: Son las personas jurídicas plenamente identificadas al inicio del presente contrato, y son de dos clases, tal como a continuación se indica, quienes aportan y/o transfirieren ACTIVOS al presente FIDEICOMISO, a título de Fiducia Mercantil Irrevocable:

1.10.1. FIDEICOMITENTES APORTANTES: Son la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A., el FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM y la sociedad SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA, identificadas plenamente al inicio del presente contrato, quienes aportarán al presente FIDEICOMISO los recursos y bienes necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES serán responsables del saneamiento legal por evicción de los inmuebles transferidos al FIDEICOMISO sin perjuicio de la acción de repetición contra los vendedores de dichos inmuebles.

AW
of

CP

Con base en lo anterior, el 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS en el presente FIDEICOMISO estarán divididos como se indica a continuación:

FIDEICOMITENTES APORTANTES	PARTICIPACIÓN
CONINSA RAMÓN H. S.A.	30%
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM	8.7402%
SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA	61.2598%

Quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES no serán responsables por las labores de estructuración diseño arquitectónico, promoción y construcción del PROYECTO, por cuanto dichas labores están radicadas en forma exclusiva en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR al igual que del saneamiento legal por vicios redhibitorios de la construcción y por la garantía de posventa. Sin perjuicio de lo anterior, quien ostente la doble condición de FIDEICOMITENTE APORTANTE y de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, será responsable por las actividades antes indicadas pero en razón de su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. Esta circunstancia es conocida y aceptada por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA con la suscripción de sus CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

1.10.2. FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR: Es la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A., identificada plenamente al inicio del presente contrato, quien directamente o a través de terceros, con exclusividad, es la responsable de llevar a cabo el diseño arquitectónico, la Gerencia, la Construcción y la Comercialización del PROYECTO, así como la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mismo; todo lo anterior bajo su propia responsabilidad y, por lo tanto, se entiende que como responsable de estas labores participa en los excedentes del FIDEICOMISO en el valor del BENEFICIO PREFERENCIAL, sin perjuicio de los excedentes que como FIDEICOMITENTE APORTANTE le correspondan. De lo anterior se dejará constancia en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

1.11. FIDUCIARIA O ALIANZA: Es la sociedad de servicios financieros ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3, identificada al inicio de este documento, quien será la encargada de administrar los bienes que conformen el FIDEICOMISO, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

1.12. INMUEBLES: Serán los que se indican a continuación, los cuales se transferirán al FIDEICOMISO, de acuerdo con las instrucciones que le impartan los FIDEICOMITENTES: (i) Lote de Terreno identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 001-981412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona – Sur; (ii) El 17,31% de los derechos de cuota sobre el Lote de Terreno identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 001-960888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona – Sur, y (iii) Cualquier otro inmueble que los FIDEICOMITENTES transfieran al FIDEICOMISO sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO LA RIVIERE y que el FIDEICOMISO adquirirá a título de Compraventa.

1.13. INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, contratada para tal fin por la GERENCIA del PROYECTO, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. 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 las Leyes 400 de 1997 y 1796 de 2016, y demás normas que las modifiquen o adicionen, así como las que se establezcan a su cargo en este contrato. La

APW of

CP

designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.

1.14. PROYECTO: Se entenderá como tal el Desarrollo Inmobiliario de Vivienda, Comercio y eventualmente Oficinas en una de sus etapas, que en principio estará conformado por 5 Torres de Apartamentos sobre una plataforma de Parqueaderos, la cual tendrá en su primer nivel Locales Comerciales y Parqueaderos de Conveniencia, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal denominado LA RIVIERE.

El PROYECTO se desarrollará inicialmente en 5 ETAPAS o las ETAPAS que para el efecto determine el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, conformadas en principio, por 592 UNIDADES INMOBILIARIAS, así:

- **ETAPA 1:** Estará conformada por aproximadamente 149 Apartamentos y 1 Local Comercial.
- **ETAPA 2:** Estará conformada por aproximadamente 154 Apartamentos.
- **ETAPA 3:** Estará conformada por aproximadamente 72 Apartamentos y 11 Locales Comerciales
- **ETAPA 4:** Estará conformada por aproximadamente 106 Apartamentos y 10 Locales Comerciales.
- **ETAPA 5:** Estará conformada por aproximadamente 88 Apartamentos y 1 Local Comercial.

El PROYECTO estará situado en el Municipio de Medellín (Antioquia) y será ejecutado por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES.

1.15. UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Serán aproximadamente 5 Torres de Apartamentos sobre una plataforma de Parqueaderos, la cual tiene en su primer nivel Locales Comerciales y Parqueaderos de conveniencia que de conformidad con la Licencia de Construcción que habrá de expedirse se deriven del desarrollo del PROYECTO. No obstante el número de UNIDADES indicadas, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR podrá variar su número si lo considera conveniente para el desarrollo del PROYECTO, siempre y cuando dicha variación no afecte la conformación de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la etapa respecto de la cual se encuentren vinculados CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, salvo que se obtenga la previa autorización éstos.

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.

PARÁGRAFO 1. En la celebración del presente negocio fiduciario, la FIDUCIARIA tendrá en cuenta y observará los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio, en el Decreto 1049 de 2006, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes: deber de información, deber de protección de los bienes fideicomitidos, deber de lealtad y buena fe, deber de diligencia, profesionalidad y especialidad, y el deber de previsión.

PARÁGRAFO 2. ALIANZA, desde la etapa precontractual, ha informado las implicaciones, la naturaleza del presente contrato y el alcance de las facultades y obligaciones de cada una de las partes, quienes han entendido a cabalidad el alcance de sus derechos y obligaciones, las diferencias jurídicas, contables y económicas existentes entre ALIANZA y el FIDEICOMISO que por este acto se crea y han participado en la redacción del contrato, leyendo completamente el contenido del mismo.

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. En consecuencia, los bienes de propiedad de PATRIMONIO AUTÓNOMO se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Con la suscripción del presente contrato expresamente declaran:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan 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 no afecta su actual situación financiera. Bajo este entendido, los BIENES FIDEICOMITIDOS no formarán parte de la prenda general de sus acreedores en los términos del Artículo 1238 del Código de Comercio.

Igualmente declaran bajo la gravedad del juramento, que los bienes que entregan a título de fiducia 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 ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declara que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO que desarrollará a través del FIDEICOMISO.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Declaran los FIDEICOMITENTES que se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución. (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar. (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.

4.3. CAPACIDAD: Que tanto las sociedades como las personas que actúan en sus nombres, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Que no han sido notificados 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: Que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha no han ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato y harán su mejor esfuerzo como buenos hombres de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

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



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

4.8. PROPIEDAD: Que son propietarios y titulares plenos de los ACTIVOS que son transferidos por ellos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecten su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en el conocimiento del PROYECTO y 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 a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos 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 o a cualquier otro mecanismo que los FIDEICOMITENTES APORTANTES definan para el efecto con la FIDUCIARIA.

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 la conformación de un PATRIMONIO AUTÓNOMO de Administración Inmobiliaria denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE, en virtud del cual, ALIANZA, como vocera y administradora del mismo, proceda a:

1. Mantener 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 o a cualquier otro título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, con los recursos del FIDEICOMISO.
2. Conceder la custodia y tenencia al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, de los INMUEBLES que posteriormente será adquiridos por el FIDEICOMISO a título cualquier título.
3. Permitir, a través del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES que lo conforman, que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR lleve a cabo el desarrollo del PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad profesional, técnica, financiera jurídica y administrativa, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. Recibir, administrar e invertir los recursos que a título de fiducia mercantil aporten en proporción a su participación, los FIDEICOMITENTES y los CONSITUTYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
5. Activar y registrar contablemente las mejoras construidas sobre los INMUEBLES Fideicomitidos.
6. Celebrar conjuntamente con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, los CONTRATOS DE ENCARGO DE VINCULACIÓN al FIDEICOMISO.
7. Entregar los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO para el desarrollo del mismo, en la medida que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
8. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR,

y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transferir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio fiduciario, las UNIDADES INMOBILIARIAS 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 ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

9. Entregar a los BENEFICIARIOS 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 ÁREA, de acuerdo a su beneficio. La entrega de los beneficios a los BENEFICIARIOS, en especial el BENEFICIO PREFERENCIAL, podrá darse con anterioridad mediante giros por concepto de beneficio, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida en que el flujo de caja del PROYECTO así lo permita a criterio del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y previamente aprobado por el INTERVENTOR.
10. Permitir que el FIDEICOMISO actúe como deudor bajo el o los créditos de construcción que se requieran para la ejecución del PROYECTO, lo cual incluye otorgar una garantía real sobre los INMUEBLES con el fin de garantizar dichas obligaciones. En todo caso, los créditos que se adquieran no podrán garantizar obligaciones diferentes de las obligaciones del PROYECTO.

PARÁGRAFO 1. ASPECTOS EXCLUIDOS DEL OBJETO: Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de ALIANZA como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que ALIANZA no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
2. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por sí, no servirá de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO.
3. Verificar la destinación de los recursos entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS.
4. Controlar los ingresos, gastos, pago a proveedores y aportes por cobrar a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, manejo financiero que compete exclusivamente al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
5. Realizar labores de cobro jurídico y/o judicial a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, sin perjuicio del procedimiento definido en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN para el caso de que éstos incumplan sus obligaciones en dicho contrato.
6. La administración física del ACTIVO, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc.
7. Adelantar, directamente o por interpuesta persona, el diseño, la gerencia, la construcción o la supervisión técnica o administrativa sobre el PROYECTO.
8. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el presente contrato.
9. Responder por el saneamiento legal de los INMUEBLES Fideicomitidos.
10. Responder por el saneamiento legal de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
11. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá a los FIDEICOMITENTES APORTANTES designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo

AW
62

CP



poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales. Adicionalmente, se acordará previamente con ALIANZA la comisión fiduciaria a su favor por el incremento en sus labores ordinarias y en todo caso, tanto la comisión fiduciaria, como los honorarios del abogado, podrá deducirlos de los RECURSOS FIDEICOMITIDOS o cobrarla en los términos del presente contrato.

PARÁGRAFO 2. 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 Y CONSTRUCTOR. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su responsabilidad, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR es el "Constructor" y los FIDEICOMITENTES APORTANTES los "Enajenadores de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), quien asume todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, 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 Constructores o de Enajenadores 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 Y CONSTRUCTOR.

SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO: Para la conformación del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES APORTANTES transfieren real y materialmente en favor de ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, en las proporciones de participación antes indicadas en el Numeral 1.10.1. de la Cláusula Primera, suma que la FIDUCIARIA declara recibida a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

PARAGRAFO 1. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfieran y entreguen los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, (ii) una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PRE-OPERATIVO (CONSTITUYENTES) y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los BENEFICIARIO DE ÁREA bajo los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN durante el PERIODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan los recursos que ingresen conforme a lo previsto en este Parágrafo, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido a los FIDEICOMITENTES y/o GERENTE, recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO.

PARÁGRAFO 2. Adicionalmente, los FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a aportar al presente FIDEICOMISO todos los recursos (propios y de crédito) y los bienes que resulten necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato y para que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR lleve a cabo la construcción del PROYECTO.

SÉPTIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la

APC
Gf

Ch

celebración del presente contrato, se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE – NIT. 830.053.812-2, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto establecido en la Cláusula Quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y/o FIDEICOMITENTES APORTANTES, según sea el caso, 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/o BENEFICIARIOS, 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. Por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los ACTIVOS de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

OCTAVA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS: Sin perjuicio de las obligaciones de saneamiento a cargo de quienes en su momento obren como Vendedores de los INMUEBLES destinados al desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley, respecto de las mejoras que se efectúen en los INMUEBLES Fideicomitidos, de tal manera que ALIANZA, el FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES APORTANTES que no tengan la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y los BENEFICIARIOS DE ÁREA quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se lleguen a transferir a cualquier título los BIENES FIDEICOMITIDOS.

El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hace dicha obligación de saneamiento extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los INMUEBLES o sus desmembraciones, haciendo suyas el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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 del FIDEICOMISO.

NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La FIDUCIARIA, obrando como vocera del FIDEICOMISO, entregará a título de comodato precario los INMUEBLES que conformarán EL FIDEICOMISO, a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, en virtud de Contrato de Comodato que se suscriba para tales efectos.

DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO, del cual se hace mención en el Numeral 1.14. de la Cláusula Primera, será desarrollado bajo responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, por encargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, el cual estará conformado por ETAPAS, cada una de las cuales se surtirá mediante dos periodos, así: PERIODO PRE-OPERATIVO y PERIODO OPERATIVO, cuyas finalidades se indican a continuación:

10.1. PERÍODO PREOPERATIVO. Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO para cada ETAPA del PROYECTO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización del PROYECTO y a la promoción del mismo, a través de la vinculación de CONSTITUYENTES:

AW. 



PARÁGRAFO 1. Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR radique en ALIANZA los siguientes documentos:

1. La constancia de radicación ante la autoridad municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
2. La existencia y entrega de un número de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO, previstos en este contrato, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al 60% del total de las Unidades Inmobiliarias comercializables resultantes de cada ETAPA del PROYECTO. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, ALIANZA FIDUCIARIA no participa en la determinación del mismo. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
3. La licencia de urbanismo y/o construcción ejecutoriada(s) de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza, exclusivamente, de alguno o algunos de los FIDEICOMITENTES. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
4. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, con base en los documentos anteriores, suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.
5. El Presupuesto de la Obra, el Flujo de Caja y los estudios de factibilidad de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.
6. La aprobación o pre-aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera de cada ETAPA del PROYECTO, dicho crédito se requiere. Este requisito se acreditará mediante certificación expedida por la respectiva entidad crediticia.
7. La presentación a ALIANZA acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, 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, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus ETAPAS, en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3 y el FIDEICOMISO LA RIVIERE - NIT 830.053.812-2.
8. Comunicación a la FIDUCIARIA de la elección del INTERVENTOR por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y su aceptación del cargo.
9. Que de acuerdo a las ETAPAS de desarrollo, el derecho de dominio sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO haya sido real y efectivamente transferido a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO, todo lo cual se hará constar en los correspondientes certificados de libertad y tradición de dichos INMUEBLES con vigencia no superior a 30 días.
10. La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) de desarrollará la respectiva ETAPA del PROYECTO, es jurídicamente viable para el desarrollo de la misma, y que sobre el (los) mismo(s) no pesa(n) gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

11. La radicación en la Sección de Recepción de ALIANZA de la certificación firmada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas.

PARÁGRAFO 2. DURACIÓN DEL PERIODO PRE-OPERATIVO: El plazo para la culminación del PERIODO PRE-OPERATIVO de cada una de las etapas del PROYECTO será definido por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR e informado a ALIANZA oportunamente; el cual deberá quedar establecido en los ENCARGOS DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO 3. NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: De no alcanzarse las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA del PROYECTO en el plazo establecido en los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN, incluida su prórroga, si es del caso, se restituirán los recursos entregados por los FIDEICOMITENTES y por los CONSTITUYENTES que hayan firmado ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN al FIDEICOMISO, y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante en la Cláusula relativa a la Liquidación Anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO 4. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: Verificado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO dentro del plazo previsto, se da inicio al PERÍODO OPERATIVO de cada una de ellas. El cumplimiento de todos los requisitos para obtener las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA e iniciar su construcción, deberá acreditarse por comunicación escrita suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, radicado en la Sección de Recepción de ALIANZA, junto con todos los documentos que lo comprueben.

PARÁGRAFO 5. OTROS DOCUMENTOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mantendrá a disposición de ALIANZA, para cuando ésta lo solicite, el Presupuesto de Obra y Flujo de Caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del PROYECTO aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.

10.2. PERÍODO OPERATIVO: Solo cuando se hayan cumplido los propósitos del PERIODO PRE-OPERATIVO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, se iniciará el PERÍODO OPERATIVO de cada una de ellas. Durante este periodo los FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a suministrar los recursos necesarios para la ejecución del PROYECTO, mientras que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se encargará de la construcción del mismo, de realizar las labores de GERENCIA, comercialización y ventas, así como la estructuración jurídica, financiera, técnica, comercial y administrativa, bajo su exclusiva y única responsabilidad profesional conforme al Decreto 2090 de 1.989, numeral 7.1.1., y a entregar las UNIDADES resultantes del PROYECTO a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

PARÁGRAFO 1. PLAZO DEL PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO señaladas en el PERÍODO PRE-OPERATIVO de cada ETAPA del PROYECTO. La verificación por parte de ALIANZA del cumplimiento de dichas CONDICIONES se realizará a través de la certificación que en tal sentido radique el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR con Visto Bueno de la INTERVENTORÍA, la cual no acarrea para ALIANZA responsabilidad alguna de índole sustancial (financiera, técnica, operativa, etc., respecto del

pro
of

CB

PROYECTO). El plazo será el necesario para el cumplimiento de su objeto.

PARÁGRAFO 2. EFECTOS DEL INICIO DEL PERÍODO OPERATIVO: A partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO, ALIANZA registrará como BENEFICIARIOS DE ÁREA a los CONSTITUYENTES y, en general, a quienes suscriban los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

Igualmente, a partir de la iniciación del PERÍODO OPERATIVO, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR o a los terceros que éste indique, en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, y en todo caso no antes de los 15 días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, ante la autoridad competente.

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

10.3. VARIACIONES DEL PROYECTO: El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR podrá adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, siempre y cuando los mismos se encuentren amparados por las autoridades encargadas de la expedición de las licencias urbanísticas, en virtud de las exigencias de Ley o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, urbanísticos o arquitectónicos o por cambios en las exigencias del mercado o por situaciones imprevistas que obliguen a dichos cambios o a cambios de materiales por otros que no sean de inferior calidad a los inicialmente previstos; estos cambios, de haber lugar a ellos, se informarán por escrito a la FIDUCIARIA, a través del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, para su conocimiento, salvedad que deberá quedar establecida en los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

El número definitivo de UNIDADES a construir, su tipología, especificaciones, diseños urbanísticos y arquitectónicos y demás características de cada ETAPA del PROYECTO, serán definidos por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR e informados por escrito a la FIDUCIARIA, previo a la celebración de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata esta Cláusula. Así mismo, las modificaciones al presente contrato que no afecten las condiciones de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA no requerirán de su aprobación.

Sólo se requerirá el consentimiento de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA cuando los cambios o modificaciones al PROYECTO alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las UNIDADES privadas que le fueron presentados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR o las condiciones de negocio inicialmente pactadas.

AWG of

AWG



10.4. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declara que como el desarrollo del PROYECTO estará a su cargo, éste será de su exclusiva responsabilidad y ALIANZA no responde por la ejecución, estabilidad y calidad del mismo o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como, pero sin limitación:

- Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja.
- Estudios técnicos.
- Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.
- Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
- Programa general del PROYECTO.
- Estructuración financiera del PROYECTO.
- Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
- Constitución de urbanismo, loteos y reloteos, y demás actos jurídicos necesarios para el desarrollo del PROYECTO que se pretende.
- Reglamentos de Propiedad Horizontal.
- Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
- Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).

10.5. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR manifiesta que el PROYECTO está previsto para desarrollarse por ETAPAS, las que se ejecutarán a través de este mismo FIDEICOMISO, las cuales, de construirse, harán parte del PROYECTO LA RIVIERE, rigiéndose por un solo Reglamento de Propiedad Horizontal. En todo caso, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se reserva la facultad de construir o no la totalidad de las ETAPAS, sin que se genere para los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA ningún tipo de expectativa patrimonial o jurídica sobre el resto de ETAPAS y/o predios no desarrollados, ni obligaciones a su cargo que presten ningún tipo de mérito ejecutivo.

10.6. PRELACIÓN DE PAGOS DE LOS COSTOS DEL PROYECTO: La prelación en los pagos será de la siguiente forma:

- Obligaciones adquiridas con el ACREEDOR FINANCIERO del PROYECTO.
- La Comisión Fiduciaria
- Costos y gastos necesarios para el mantenimiento jurídico, fiscal y físico y defensa de los ACTIVOS Fideicomitidos.
- Gastos notariales, impuestos de registro y derechos registrales.

10.7. REGLAS ESPECIALES PARA CUANDO EL PROYECTO REQUIERE CRÉDITO: Si a juicio del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, el PROYECTO requiere crédito, éste adelantará los trámites pertinentes ante una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, e impartirá instrucciones a ALIANZA para que, en calidad de vocera del FIDEICOMISO, otorgue las garantías reales y personales pertinentes, momento a partir del cual se activarán las siguientes Cláusulas a favor de la Entidad Crediticia:

- A. TRANSFERENCIA DEL (DE LOS) LOTE(S):** Será requisito para el desembolso de los recursos derivados del crédito, que el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO, se encuentre(n) transferido(s) al FIDEICOMISO, libre(s) de gravámenes y limitaciones al dominio, y con estudio de títulos favorable.

Apw. 6f

CP

- B. CONDICIONES DE GIRO:** Para el desembolso de los recursos derivados del crédito, se exigirá el cumplimiento de la totalidad de los requisitos de iniciación del PERIODO OPERATIVO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, establecidos en este contrato.
- C. INFORMACIÓN DE CARTERA:** El manejo de la información de la cartera de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA podrá estar a cargo de ALIANZA a solicitud de la Entidad Crediticia, en cuyo caso, esta última será destinataria de esta información.
- D. CRÉDITO FINANCIERO:** El crédito otorgado al FIDEICOMISO será registrado como un pasivo dentro del mismo.
- E. CONTROL DE SUBROGACIONES:** Será requisito para la escrituración de cada Unidad Inmobiliaria resultante de la respectiva ETAPA del PROYECTO, el pago de la prorrata y el correspondiente levantamiento de la hipoteca en mayor extensión.
- F. INFORMACIÓN AL ACREEDOR FINANCIERO:** Cuando el Acreedor Financiero así lo solicite, ALIANZA proporcionará a la Entidad Financiera los informes de cartera (saldos y movimientos), con el fin de generar control sobre la situación financiera del PROYECTO.
- G. PRIVILEGIO DEL CRÉDITO FINANCIERO:** Además de la garantía hipotecaria, el FIDEICOMISO será fuente de pago para el crédito financiero, y en una eventual contingencia, será acreedor privilegiado para pagarle con los ACTIVOS de éste que no estén vinculados a BENEFICIARIOS DE ÁREA

UNDÉCIMA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR: Además de las establecidas en otras Cláusulas del presente contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR contrae con cargo a los costos del PROYECTO, las obligaciones propias de desarrollador del PROYECTO y son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, en el capítulo 7.1.1, y en particular contrae las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

- 1. Llevar a cabo a través del FIDEICOMISO, directamente o mediante la contratación de terceros, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- 2. Asegurar la estabilidad y 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 8º de la Ley 1796 de 2016.
- 3. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
- 4. Elaborar y aprobar el Presupuesto inicial del PROYECTO y/o modificarlo (monto estimado de costos, gastos, flujos de caja y cronograma de aportes).
- 5. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad, frente a los aspectos técnicos y jurídicos, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus adiciones, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de englobes, loteos o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los cuales éste se desarrolla. ALIANZA, en su calidad de administradora del FIDEICOMISO, otorgará poder al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR cuando éste lo solicite, para suscribir las anteriores escrituras públicas.
- 6. Entregar con 5 días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, deba firmar en desarrollo de este contrato y en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes INMUEBLES sobre los que se ejecutará el PROYECTO.
- 7. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la documentación 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 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 CONSTRUCTOR y como beneficiarios a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3 y el FIDEICOMISO LA RIVIERE - NIT 830.053.812-2.
9. 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 la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en los INMUEBLES del FIDEICOMISO, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por la FIDUCIARIA.
10. 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 GERENTE Y CONSTRUCTOR, 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 FIDUCIARIA 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 a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en el PERIODO PRE-OPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO.
11. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declara que es responsable por la información que suministre a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. En todo caso, se deja expresa constancia que éste se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, y exime de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO.
12. Suministrar trimestralmente 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 ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN con BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique sustancialmente los términos del presente contrato.
13. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES Fideicomitados, diligenciando el correspondiente formato de información sobre mejoras (construcciones) firmado por el representante legal y el contador.
14. Controlar la ejecución del PROYECTO en todos sus aspectos, tales como pero sin limitación, cumplimiento del presupuesto, cronogramas de obra, calidad de la construcción, especificaciones, subcontratos, recibo oficial de obras, etc., al igual que su normal desarrollo dentro de los PERIODOS proyectados.
15. Para financiar la ejecución del PROYECTO, tramitar directamente el desembolso del Crédito ante la Entidad Financiera correspondiente a favor del presente FIDEICOMISO y solicitar a la FIDUCIARIA, como vocera del mismo, la constitución de garantías reales sobre bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste.
16. Instruir a ALIANZA la constitución de hipotecas sobre los bienes del FIDEICOMISO, para respaldar obligaciones de este FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, dirigidas exclusivamente al desarrollo

APW
G

JP



del PROYECTO, y suscribir los títulos valores a que haya lugar.

17. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
18. Salir al saneamiento por 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 ÁREA, a ALIANZA y a terceros.
19. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes INMUEBLES Fideicomitidos y/o sus desmembraciones, y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
20. 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, en caso de que ALIANZA no lo hiciere; para estos efectos, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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 Y CONSTRUCTOR quien ostentará la custodia y tenencia de los BIENES FIDEICOMITIDOS. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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 Y CONSTRUCTOR responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
21. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los diferentes contratistas, subcontratistas y otras partes que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
22. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA y, en general, toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.
23. Coordinar la vinculación de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
24. Controlar los aportes de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA mediante conciliaciones mensuales con la FIDUCIARIA.
25. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de ALIANZA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS y demás aspectos del PROYECTO, incluido el trámite de la licencia de urbanismo y/o construcción. En consecuencia, queda entendido para todos los efectos de este contrato, que es única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR tramitar 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, con cargo a los costos del PROYECTO. Las reclamaciones efectuadas al FIDEICOMISO, relacionadas directamente con el desarrollo del PROYECTO, serán atendidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR con recursos del FIDEICOMISO, sustituyendo a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto, sin perjuicio de las responsabilidades propias que le puedan caber en su calidad de FIDEICOMITENTE en el ejercicio de su actividad de gerencia y construcción. Es entendido que los costos y gastos asociados a la atención de los eventos contemplados en este numeral son costos del PROYECTO.
26. Pagar a la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
27. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los 15 días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los

AWO
Gf

Handwritten signature or mark.



datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, razón social, representación legal, 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 de 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 15 días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

28. 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.

11.2. OBLIGACIONES EN EL PERIODO PRE-OPERATIVO:

1. Adelantar el manejo jurídico, técnico, financiero, tributario, comercial y administrativo del PROYECTO, con total autonomía y sin injerencia de ALIANZA ni el FIDEICOMISO.
2. Tramitar y obtener el crédito constructor para la financiación de la construcción del PROYECTO, procurando obtener el máximo de financiación sobre los costos de construcción del mismo. Los recursos de capital adicionales, una vez obtenido el crédito constructor, serán aportados por los FIDEICOMITENTES APORTANTES en las participaciones acordadas.
3. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a la FIDUCIARIA y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
4. Definir, implementar y realizar directamente y bajo su exclusiva responsabilidad, la política de mercadeo, promoción y comercialización del PROYECTO, así como todas las gestiones y actividades de promoción de los mismos.
5. 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.
6. Tramitar ante la Autoridad Municipal, Departamental o Distrital competente, las licencias y permisos que se requieran para cada ETAPA del PROYECTO.
7. Entregar previamente a ALIANZA el estudio de títulos de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, en los términos y oportunidades establecidos en el presente contrato.
8. Realizar el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.

11.3. OBLIGACIONES EN EL PERIODO OPERATIVO:

1. Impartir por escrito a la ALIANZA las instrucciones necesarias para la realización de los pagos.
2. Realizar 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.
3. Llevar a cabo bajo su responsabilidad, 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 y/o de construcción; cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA bajo los respectivos contratos de ENCARGO 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.
4. Contratar al 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.

APW
OF

CP



5. 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.
6. Realizar todas las gestiones inherentes a la administración de cartera dentro de las cuales se incluyen las actividades correspondientes al cobro jurídico y pre-jurídico que deban adelantarse contra los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
7. Coordinar la presentación, trámite, prorrogo 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 ÁREA que se lo soliciten.
8. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO, sin perjuicio del BENEFICIO PREFERENCIAL.
9. Presentar a ALIANZA, cada 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 GERENTE Y CONSTRUCTOR, en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
10. Establecer, si lo juzga conveniente, un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA pretenda introducir por su cuenta, a la UNIDAD o UNIDADES a las que se vincularon. Éste deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
11. Gestionar las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
12. Simultáneamente con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las UNIDADES resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO sea liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, asumiendo el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, 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, salvo que el FIDEICOMISO no tenga los recursos necesarios para cancelar las prorratas, caso en el cual la responsabilidad del suministro de los recursos corresponderá a los FIDEICOMITENTES APORTANTES en proporción a su participación.
13. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
14. Entregar, conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al Administrador Provisional o Definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de UNIDADES privadas que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad. Si la persona o personas designadas por la Asamblea de Propietarios o el Administrador Provisional o Definitivo se negaren a recibir dichos bienes, se observará lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal al respecto, pero se deja constancia de que esta obligación de entregar los bienes comunes de uso y goce general en ningún momento o circunstancia estará radicada en la FIDUCIARIA o en el FIDEICOMISO.
15. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, éste deberá remitir a ALIANZA por cada UNIDAD INMOBILIARIA que se deba escriturar a

Apog



los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA.

16. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
17. Certificar a ALIANZA el monto total de las utilidades resultantes del desarrollo del PROYECTO antes de liquidarlo totalmente.
18. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que hayan integrado el FIDEICOMISO a fin de verificar que no quedan inmuebles vinculados al FIDEICOMISO en dicho momento.
19. Sustituir a ALIANZA económica, material y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo y/o de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas o de cualquier índole por responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc.

DÉCIMO SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES: Además de las generales establecidas en otras Cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Firmar el Formato de Vinculación que utiliza la FIDUCIARIA con sus correspondientes anexos.
2. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES asumen especialmente la obligación de aportar en proporción a las participaciones antes establecidas, los recursos del capital necesarios para el desarrollo y culminación del PROYECTO y los necesarios para atender todas las obligaciones, incluyendo aquellas con quienes transfieran los INMUEBLES que será adquiridos posteriormente por el FIDEICOMISO, sin que contraigan por ese hecho obligación alguna como constructores del PROYECTO, obligaciones que recaen en el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
3. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los 15 días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, razón social, representación legal, 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 de 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 15 días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
4. Suministrar oportunamente a ALIANZA, en proporción a su participación, las sumas de dinero que ésta les solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de 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. El no suministro oportuno del dinero liberará a ALIANZA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a los BENEFICIARIOS DE AREA y a terceros.
5. Suministrar directamente al FIDEICOMISO los recursos necesarios para el desarrollo de del PROYECTO.
6. Pagar, solidariamente e indivisiblemente, la remuneración fiduciaria, la comisión fiduciaria.
7. Pagar, solidariamente e indivisiblemente, los costos y gastos que se originen en el presente contrato
8. 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.
9. Instruir a la FIDUCIARIA sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en este contrato, previa la aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.

pro
of

cb

10. Responder por los perjuicios ocasionados por eventuales acciones que sus terceros acreedores pudieren ejercer sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, en los términos de los Artículos 1238 y 1240 numeral 8° del Co de Co.
11. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia y/o del PROYECTO, y que no se deba a dolo, culpa, violación del presente contrato o la Ley por parte de la FIDUCIARIA.
12. Sustituir a ALIANZA económica, material y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo y/o de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas o de cualquier índole por responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc.
13. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
14. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los INMUEBLES Fideicomitados, hasta el momento en que las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO sean transferidas a los BENEFICIARIOS DE AREA.
15. Otorgar a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor de este pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar a la FIDUCIARIA y/o al PATRIMONIO, en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato. Dicho pagaré podrá ser utilizado por la FIDUCIARIA para adelantar el cobro de las sumas adeudadas, por la vía o vías que estime más adecuadas.
16. No obstante la terminación del contrato, los FIDEICOMITENTES APORTANTES responderán de cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generada con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
17. Las demás establecidas en este contrato y aquéllas no asignadas al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR a la FIDUCIARIA.

DÉCIMO TERCERA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los establecidos en la Ley y en otras partes de presente contrato, tienen, entre otros, los siguientes derechos:

1. Pedir la remoción de la FIDUCIARIA y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar, en los términos previstos en el Numeral 4 del Artículo 1235 del Código de Comercio.
2. Crear los comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.
3. Revisar las cuentas del PATRIMONIO AUTÓNOMO y exigir rendición de cuentas a la FIDUCIARIA.
4. Autorizar la modificación y/o prórroga del presente contrato, previo acuerdo con la FIDUCIARIA, asumiendo el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, respecto de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación.
5. Autorizar la cesión de derechos en el FIDEICOMISO y sus modalidades.
6. Estudiar las cuentas finales que les presente la FIDUCIARIA a la terminación del contrato y decidir sobre ellas.
7. Decidir sobre la distribución de excedentes a la terminación del FIDEICOMISO.
8. Exigir a la FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
9. Exigir rendición de cuentas a la FIDUCIARIA en los términos establecidos en el presente contrato y, en especial, a la finalización y liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
10. En los términos del Artículo 1242 y Numeral 3° del Artículo 1236 del Código de Comercio, los FIDEICOMITENTES expresamente declaran que a la terminación del presente contrato, por cualquier causa, los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o remanentes pasarán directamente a los BENEFICIARIOS, en las condiciones establecidas en el presente contrato.
11. Los demás previstos en el Artículo 1236 del Código de Comercio.

20/01/07

CP



12. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la Ley.

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

14.1. GENERALES:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de administradora del FIDEICOMISO, que se requieran para su desarrollo, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y/o los FIDEICOMITENTES APORTANTES no puedan suscribir 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. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los FIDEICOMITENTES y de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de lo establecido en el presente contrato y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN correspondientes.
3. Recibir los recursos aportados al FIDEICOMISO por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes los entregarán de acuerdo con los planes establecidos en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN correspondiente. En caso que el CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIO DE ÁREA incumpla o presente mora en la entrega de los aportes que se obliga a realizar, la FIDUCIARIA, previa instrucción que en tal sentido imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, aplicará al CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido el procedimiento definido en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN. No obstante lo anterior, ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido el procedimiento en mención, sin la autorización del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, cuando lo estime conveniente.
4. Invertir temporalmente los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA.
5. Activar y registrar contablemente las mejoras ejecutadas sobre los INMUEBLES Fideicomitidos.
6. Entregar informes mensuales de recaudo a los FIDEICOMITENTES.
7. Deducir automáticamente de los fondos del FIDEICOMISO las sumas necesarias para sufragar los gastos de ejecución, cumplimiento, defensa y liquidación del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, cuando los FIDEICOMITENTES APORTANTES no las suministren, incluida su remuneración.
8. Llevar el registro de FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS, CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, de las cesiones, gravámenes, etc.
9. Coadyuvar con los FIDEICOMITENTES para la obtención a nombre de éstos de licencias municipales, ambientales, permisos de enajenación, etc., según corresponda, mismas que no deberán quedar a nombre, ni de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO.
10. 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, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN que suscribió. 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 Y DESARROLLADOR, 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.

AW of

CB



11. Liquidar este contrato de acuerdo con lo aquí establecido.

14.2. DURANTE EL PERÍODO PRE-OPERATIVO:

1. Adquirir, recibir y mantener la titularidad jurídica de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO y demás BIENES FIDEICOMITIDOS necesarios para tal fin.
2. Suscribir conjuntamente con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y los CONSTITUYENTES, los CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.
3. Suministrar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR DESARROLLADOR los Formatos de Vinculación exigidos por la Superintendencia Financiera, para ser diligenciados por los CONSTITUYENTES.
4. Brindar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR la capacitación operativa relacionada con la debida tramitación de los Formatos de Vinculación y los documentos e información que los deben acompañar.
5. Verificar que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR radique en la sección de Recepción de ALIANZA, los documentos que corroboran el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO.
6. Si no se cumplen las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, restituir los aportes a los FIDEICOMITENTES y a los CONSTITUYENTES, sin perjuicio de las deducciones a que haya lugar.

14.3. DURANTE EL PERÍODO OPERATIVO:

1. Permitir la construcción del PROYECTO sobre los INMUEBLES Fideicomitidos.
2. Constituir, como vocera del FIDEICOMISO, sobre el (los) INMUEBLE(S) que lo conformen, hipoteca a favor de la entidad bancaria que para el efecto indique el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, a fin de garantizar con dicho(s) bien(es) el crédito constructor que este PATRIMONIO AUTÓNOMO y obtenga para el desarrollo del PROYECTO.
3. Recibir, con destino al FIDEICOMISO, los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
4. Entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR sobre el (los) INMUEBLE(S) del FIDEICOMISO.
5. Poner a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR o de quienes éste indique, los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de cada solicitud.
6. Respetar la prelación de pagos establecida en el presente contrato.
7. Suscribir las siguientes escrituras, según la minuta suministrada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, previa aprobación de ALIANZA:
 - Hipoteca sobre el (los) INMUEBLE(S) Fideicomitado(s), con el objeto de garantizar el pago del crédito de constructor.
 - Servidumbres que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR considere necesarias.
 - Declaraciones: englobes, loteos, constitución urbanismo, cesiones para cumplir las obligaciones urbanísticas.
 - Constitución, modificación, adición, aclaración y/o reformas al Régimen de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el PROYECTO.
 - Transferencias a título de beneficio a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o de los BENEFICIARIOS.
8. Suscribir documentos para trámites que sólo el propietario fiduciario pueda hacer, necesarios para el PROYECTO y que los FIDEICOMITENTES no puedan suscribir directamente.
9. En desarrollo del presente contrato, ALIANZA podrá, de los fondos del FIDEICOMISO, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de su ejecución y cumplimiento, cuando los FIDEICOMITENTES APORTANTES no los

AW of

JP



suministren, incluida su remuneración.

10. Pedir la autorización previa de los FIDEICOMITENTES APORTANTES en los siguientes eventos:

- Frente a la suscripción de pagarés o demás documentos que se requieran a favor de entidades financieras que pretendan otorgar créditos al FIDEICOMISO.
- Autorizar la constitución hipotecas sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste con destino al PROYECTO.
- Disposición de los bienes del fideicomiso diferentes de las enajenaciones a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Para los efectos de este Numeral 10, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR deberá enviar comunicación vía correo electrónico, con al menos 10 días calendario de antelación, a los FIDEICOMITENTES APORTANTES, a efectos de obtener su autorización. Si no se obtiene respuesta dentro de los 10 días calendario, se entenderá que los FIDEICOMITENTES APORTANTES han impartido su autorización. Para efectos de lo anterior, la comunicación será remitida a la totalidad de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

DÉCIMO QUINTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR para tales efectos.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR de los hechos 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 Y CONSTRUCTOR es quien ejerce la custodia y tenencia del (de los) INMUEBLE(S) Fideicomitado(s), queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, quien es por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información en caso que la tuvieren.
3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada 6 meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES en el presente contrato y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA,, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera y las normas que lo modifiquen. Por su parte, los FIDEICOMITENTES tendrán 15 días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de ALIANZA a las direcciones electrónicas, para presentar las observaciones u objeciones a dicha rendición.
5. Pedir instrucciones a los FIDEICOMITENTES 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 de los FIDEICOMITENTES, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
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. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente

AW of

CB

respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

7. Informar a los FIDEICOMITENTES 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 temporalmente los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos se encuentran puestos a disposición de los FIDEICOMITENTES y de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA 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 Y CONSTRUCTOR un informe de movimiento de recaudos de los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en el PERIODO OPERATIVO, semanalmente en un archivo de Excel.
12. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los CONSTITUYENTES en el PERIODO PRE-OPERATIVO, semanalmente en un archivo de Excel.
13. Remitir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un extracto consolidado de cuentas con periodicidad mensual y en formato PDF.
14. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la Ley.

DÉCIMO SEXTA. 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 Fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, y los que se generen por la constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, 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 de los FIDEICOMITENTES.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de CESIONARIOS, BENEFICIARIOS, FIDEICOMITENTES, INVERSIONISTAS o cualquier otra calidad, sin necesidad de manifestar la motivación.
6. Verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.
7. Ante la negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas por parte de los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA podrá hacer uso de los mecanismos procesales previstos en Código General de Proceso -rendición espontánea de cuentas-. Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de envío, ésta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.

DÉCIMO SÉPTIMA. INTERVENTORÍA <AUDITORÍA O SUPERVISIÓN TÉCNICA>: El PROYECTO tendrá una INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL realizada por quien designe el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, previa aprobación de ALIANZA, quien cumplirá con las condiciones

APC of

CP



mínimas establecidas en el Decreto 2090 de 1989 y con las funciones de Supervisor Técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016; contratada para tal fin por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR dentro del marco legal citado en las DEFINICIONES, quien tendrá a su cargo, además de las contenidas en este contrato y en la Ley, las siguientes funciones:

17.1. Certificar ante ALIANZA que:

- El Presupuesto del PROYECTO, tanto en cantidades, como en precios unitarios es correcto.
- El Flujo de Caja Proyectado es viable financieramente.
- El Cronograma de Obra esté acorde con el Presupuesto de Ingresos y Egresos.
- Se alcanzaron las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO.
- El total de ingresos proyectados es suficiente para atender oportunamente los egresos proyectados.
- El PROYECTO cuenta con los permisos y licencias requeridos por las diferentes autoridades urbanísticas, ambientales, etc.
- El PROYECTO se desarrolla normalmente, tanto en el aspecto técnico, como comercial y financiero. Si no fuere así, deberá informar en este sentido a la FIDUCIARIA.
- La racionalidad de los giros realizados con respecto al avance de la obra.

17.2. Informar, en Términos Generales:

- El resultado del seguimiento al Cronograma de la Obra, al Presupuesto de Ingresos y Egresos, y al cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas.
- Cualquier evento observado, sea de carácter técnico, geológico, de orden público, comercial, financiero o de cualquier otro tipo, que a criterio del INTERVENTOR pueda poner en riesgo el desarrollo del PROYECTO.
- Igualmente, cualquier sugerencia que pueda incidir favorablemente en cualquier sentido el desarrollo del PROYECTO, deberá ser transmitido a quien corresponda, sea a los FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, o a la FIDUCIARIA.
- En general, verificar el correcto desarrollo del PROYECTO en todo sentido: técnico, normativo, financiero, comercial, etc., e informar a ALIANZA cualquier hecho o circunstancia que afecte el mismo.

PARÁGRAFO. ALCANCE JURÍDICO DE ESTA INTERVENCIÓN: No obstante la mención de la existencia de la INTERVENTORÍA y demás participantes en el PROYECTO, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO contratan con estas personas, ni se obligan en forma alguna frente a ellas, por cuanto cualquier contrato y la definición de sus condiciones jurídicas y económicas es por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

DÉCIMO OCTAVA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO los mismos FIDEICOMITENTES, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen para los BENEFICIARIOS DE AREA, así:

18.1. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR (BENEFICIARIO PREFERENCIAL): Será BENEFICIARIO en la suma que corresponda hasta el 8.26% del valor total de los aportes de los BENEFICIARIOS DE AREA para cada Etapa, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto le den a la FIDUCIARIA los FIDEICOMITENTES APORTANTES. Adicionalmente, se reconocerá al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR un beneficio fijo de \$1.500.000.000, que se pagará como se indica en el Literal e) siguiente. Las anteriores serán entregadas de los recursos existentes en el FIDEICOMISO, hasta concurrencia de los mismos y, en todo caso, con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, y siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO así lo permita, a juicio del

APD of

CB



FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR debidamente aprobada por el INTERVENTOR, en la siguiente forma:

- a. Para la PRIMERA ETAPA del PROYECTO, el 50% del BENEFICIO PREFERENCIAL correspondiente a esta ETAPA, se pagará en cuotas mensuales iguales desde el inicio de la construcción hasta la fecha estimada de inicio de las subrogaciones, y el 50% restante se pagará proporcional al número de subrogaciones o créditos directos que se vayan realizando. Las transferencias a título de beneficio que no requieran crédito bancario, se entenderán como subrogadas al inicio de la primera subrogación de esta ETAPA.
- b. Para la SEGUNDA ETAPA del PROYECTO, el 75% del BENEFICIO PREFERENCIAL correspondiente a esta ETAPA, se pagará en cuotas mensuales iguales desde el inicio de la construcción y hasta la fecha estimada de inicio de las subrogaciones, y el 25% restante se pagará proporcional a las subrogaciones o créditos directos en la misma forma que en la PRIMERA ETAPA. No obstante lo anterior, en caso que el valor promedio por metro cuadrado de comercialización efectiva durante el PERÍODO PRE-OPERATIVO sea igual o superior a \$5.171.730 por metro cuadrado y el número promedio de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN suscritos al momento de certificar el punto de equilibrio comercial hubiera sido de al menos 10 CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN / mes, el 100% del BENEFICIO PREFERENCIAL correspondiente a esta etapa, se pagará en cuotas mensuales iguales desde el inicio de la construcción hasta la fecha estimada de inicio de las subrogaciones de esta ETAPA.
- c. A partir de la TERCERA ETAPA, el BENEFICIO PREFERENCIAL se pagará en cuotas mensuales iguales desde el inicio de la construcción hasta la fecha estimada de inicio de las subrogaciones de cada ETAPA.
- d. Al finalizar las subrogaciones de cada ETAPA se hará una revisión del valor del BENEFICIO PREFERENCIAL pagado al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, que deberá corresponder a la suma de hasta 8.26% de los aportes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto impartan a la FIDUCIARIA los FIDEICOMITENTES APORTANTES. En caso de existir alguna diferencia entre el valor efectivamente pagado por este concepto y el valor liquidado, se procederá a realizar el ajuste correspondiente pagando al BENEFICIARIO PREFERENCIAL o devolviendo éste la diferencia en un plazo no mayor a 30 días calendario de finalizadas las subrogaciones.
- e. De la suma de beneficio fijo, la cual se pagará por una única vez, equivale a la suma de \$1.500.000.000, se pagarán \$600.000.000 al llegar al punto de equilibrio comercial de la PRIMERA ETAPA y el valor restante en 4 cuotas iguales de \$225.000.000, pagaderas al llegar al punto de equilibrio comercial de las 4 ETAPAS siguientes.
- f. Este beneficio constituye un derecho preferencial sobre el giro de excedentes a los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
- g. En caso de no poder cumplirse con el pago del BENEFICIO PREFERENCIAL en la forma aquí prevista, habrá lugar al reconocimiento y pago de intereses a una tasa igual a la de los créditos bancarios que tome el PROYECTO, siempre y cuando no sea por negligencia del que realice el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

18.2. FIDEICOMITENTES APORTANTES: Tienen derecho a que el FIDEICOMISO les reintegre el valor de los aportes por ellos efectuados y, adicionalmente, a título de excedente, a que el FIDEICOMISO les entregue, al finalizar el contrato, o antes si el estado de pérdidas y ganancias proyectado y el flujo de caja así lo permiten, el total de bienes y/o recursos que formen parte del FIDEICOMISO, todo lo cual se entregará una vez cumplidos los compromisos adquiridos con los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y se hayan pagado todos los costos y gastos del PROYECTO y del FIDEICOMISO, en las siguientes proporciones, sin perjuicio de lo establecido respecto a las proporciones, en el Parágrafo siguiente sobre EXCEDENTES:

raw of

JP



Alianza

Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

FIDEICOMITENTES APORTANTES	PARTICIPACIÓN
CONINSA RAMÓN H. S.A.	30%
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM	8.7402%
SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA	61.2598%

PARÁGRAFO. 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 los FIDEICOMITENTES APORTANTES, en las proporciones en que participan de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y las reservas para la atención de posventas, las cuales se definirán de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES APORTANTES, otras adicionales que se consideren convenientes y haber entregado el BENEFICIO PREFERENCIAL al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. No obstante, en el momento en que la TIR del PROYECTO para los FIDEICOMITENTES APORTANTES, sea superior al 21% después de impuestos y un múltiplo sobre la inversión de 1.53x, netos después de impuestos, este mayor valor de excedentes del FIDEICOMISO se distribuirán en proporciones del 50% para el FONDO CAPITAL PRIVADO TC LATAM y SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA, de acuerdo a su porcentaje de participación en el presente contrato y el 50% restante para CONINSA RAMÓN H. S.A., condición esta que obligará a los cesionarios de los FIDEICOMITENTES APORTANTES. Los cálculos para determinar si la TIR es superior al 21% y un múltiplo sobre la inversión de 1.53x, serán realizados de común acuerdo entre el FONDO CAPITAL PRIVADO TC LATAM y SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA y CONINSA RAMÓN H. y será informado a la Fiduciaria mediante comunicación por escrito.

Previo a la liquidación definitiva, se girará a título de provisión para gastos de pos-construcción al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, el valor que se defina entre las partes, de acuerdo con el párrafo anterior. Si pasados 2 años desde que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR haya recibido los recursos, aún quedare un saldo, será distribuido en las mismas proporciones de distribución de los excedentes. CONINSA RAMÓN H. S.A., en virtud del presente documento, exime al FONDO CAPITAL PRIVADO TC LATAM y SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA, del uso que en su condición de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR realice y le dé a la suma de dinero entregada a título de provisión, así como de la garantías que realice frente a terceros en virtud de dicha provisión, siendo por tanto el único responsable el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

DÉCIMO SÉPTIMA. CESIÓN DEL BENEFICIO: Será también FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, el tercero a quien un FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o sus CESIONARIOS, ceda parcial o totalmente sus derechos y/o posición contractual en el FIDEICOMISO, quien en virtud de esa cesión tomará el carácter de FIDEICOMITENTE APORTANTE y/o CONSTRUCTOR Y GERENTE y/o BENEFICIARIO, en la proporción y calidad cedida. Para que dicha cesión surta efectos, debe tener la aceptación expresa de todos los restantes FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA, y deberá perfeccionarse a través de un Contrato de Cesión de Posición Contractual, que para que sea registrado ante ALIANZA deberá ser:

1. Por escrito en 3 ejemplares iguales, firmados por CEDENTE y CESIONARIO. El escrito contendrá identificación completa de las partes, porcentaje cedido, título por el cual se cede, la manifestación expresa del CESIONARIO de conocer y aceptar el Contrato de Fidencia Mercantil y/o Comodato Precario, dependiendo de la calidad cedida, y de asumir la totalidad de obligaciones y derechos que se derivan de este contrato.
2. Al contrato se anexará por lo menos: Formato de Vinculación y pagaré en blanco firmado por el CESIONARIO, acompañado, en cuanto aplique, de certificado de existencia y representación legal, autorización de órgano competente o



poderes, declaración de renta o certificado de ingresos, estados financieros, fotocopia de cédula con firma original y huella dactilar.

3. Adjunto con el documento privado, el (los) CESIONARIO(S) deberá(n) suscribir un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones, a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en los mismos términos del pagaré y carta de instrucciones suscritos por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, si es del caso.
4. El contrato y sus anexos se radicarán en la Sección de Recepción de ALIANZA, acompañado del pago de la comisión que dicho acto genera y ALIANZA procederá a efectuar el registro correspondiente.
5. En el evento en que la cesión sea por parte de quien actúa como FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, bien sea de dicha calidad o de su condición de FIDEICOMITENTE APORTANTE, la cesión deberá tener la previa aprobación de los demás FIDEICOMITENTES APORTANTES.

PARÁGRAFO 1. FORMALIDADES DE LA CESIÓN: Siempre que se hayan cumplido todos los requisitos establecidos, se otorgará el Contrato de Cesión de Posición Contractual o de Vinculación en 3 ejemplares que suscribirán las partes CEDENTE y CESIONARIO, en el primer caso, y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, en el segundo, y en ambos eventos la FIDUCIARIA, esta última como constancia de aceptación de la cesión o de la vinculación. A cada una de las partes suscriptoras se le entregará uno de tales ejemplares. La FIDUCIARIA procederá inmediatamente con base en el contrato, a registrar la cesión y/o vinculación.

PARÁGRAFO 2. CESIÓN POR PARTE DE CESIONARIOS: El mismo trámite aquí previsto para las cesiones que hagan los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, se hará a las cesiones que los CESIONARIOS hagan de su posición contractual o de sus beneficios, teniendo en cuenta que las cesiones de su posición contractual que efectúen los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA o aquellas personas que sean sus CESIONARIOS, deberán ser aceptadas en forma previa y escrita por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO 3. ALIANZA se reservará el derecho de objetar la vinculación de CESIONARIOS, mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al FIDEICOMITENTE CEDENTE y/o BENEFICIARIO CEDENTE, sin que para ello se requiera motivación alguna.

DÉCIMO OCTAVA. VINCULACIÓN DE CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA: Para la comercialización del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR gestionará la vinculación de terceros al FIDEICOMISO bajo la calidad de CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, mediante la firma de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, quienes quedarán vinculados al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que corresponda a los BENEFICIARIOS en una o varias determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS; de manera que lo que a este tipo de BENEFICIARIO DE ÁREA corresponda por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO, le será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esas determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS de la correspondiente ETAPA del PROYECTO.

ALIANZA sólo podrá registrar CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA cuando así se lo solicite el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y aquellos sólo podrán ceder sus derechos en los mismos términos de transferencia acordados por ellos al adquirirlos, previo visto bueno y aceptación expresa y escrita del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y de ALIANZA, y no participarán en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el PATRIMONIO AUTÓNOMO, distintos de la UNIDAD o UNIDADES INMOBILIARIAS a las que se concreta su

Alce
of



vinculación y sin que adquieran por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos propios de éstos, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de éstos.

PARÁGRAFO 1. BENEFICIO DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, los terceros que firmaron los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN quedarán efectivamente vinculados al FIDEICOMISO como BENEFICIARIOS DE ÁREA, ya que su "BENEFICIO" será exclusivamente de "ÁREA" representada en la UNIDAD INMOBILIARIA escogida de la respectiva ETAPA del PROYECTO.

Los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO.

PARÁGRAFO 2. CESIONES DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA: Los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA podrán ceder la totalidad o parte de los DERECHOS FIDUCIARIOS que les corresponde en el FIDEICOMISO, siguiendo el mismo procedimiento y requisitos establecidos para la cesión de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, excluyendo el otorgamiento del pagaré.

PARÁGRAFO 3. Los CONSTITUYENTES y/o 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, y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

DÉCIMO NOVENA. DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otros establecidos en el presente contrato, los CONSTITUYENTES y/o 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(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) del PROYECTO objeto del respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO 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 CONSTITUYENTE en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado Fondo.

VIGÉSIMA. OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA:

1. Realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos.
2. Abstenerse de entregar sumas de dinero a los FIDEICOMITENTES, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.

APW
G

CB



3. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR para la cesión de los derechos derivados del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN suscrito.

VIGÉSIMO PRIMERA. PLAN DE CONTINGENCIA: No obstante que de conformidad con el presente contrato, la participación de ALIANZA está encaminada única y exclusivamente a ser la propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los cuales los FIDEICOMITENTES adelantarán por su cuenta y riesgo un desarrollo inmobiliario, éste, como un mecanismo de protección de los intereses de quienes han de participar como BENEFICIARIOS DE ÁREA y como señal de su buena fe, establece en favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA el PLAN DE CONTINGENCIA a que se refiere la presente Cláusula.

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a 90 días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que representen un porcentaje no inferior al 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. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que representen un porcentaje no inferior al 80% de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y por el INTERVENTOR.
3. Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR respecto de los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de 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 12 meses, contados a partir de la fecha establecida en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO 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 80% de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO y por el INTERVENTOR.

PARAGRAFO 1. Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA, ésta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento dicha ASAMBLEA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO 2. Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los 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 3. ALIANZA, dentro de los 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 éstos 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 silencio, se entenderá que no continúa con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los 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 4. 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 AUTÓNOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA, en proporción a los pagos que hayan realizado hasta ese momento y a los FIDEICOMITENTES la parte

Pro
ge

20



restante, de acuerdo a su beneficio, con los gravámenes que para dicho momento recaigan sobre dichos ACTIVOS, una vez cubiertos los pasivos, costos y gastos del FIDEICOMISO, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y los FIDEICOMITENTES 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.

VIGÉSIMO SEGUNDA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve, 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, definición del punto de equilibrio, a manera enunciativa, relacionados con el desarrollo del mencionado PROYECTO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR en el PERIODO OPERATIVO, lo cual es única y exclusiva responsabilidad de éste.
- 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 de los FIDEICOMITENTES o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

PARAGRAFO. 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 los FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

VIGÉSIMO TERCERA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, de forma solidaria e indivisible:

1. 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 del PROYECTO se cobrará una comisión equivalente a Dos Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (2 SMLMV), pagadera por mes o fracción dentro de los 5 primeros días de cada mes siguiente al de su causación. En caso de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO, se continuará cobrando dicha comisión hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
 - Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión equivalente a Cero Punto Diecinueve Por Ciento (0.19%) sobre el valor total de las enajenaciones; este valor será distribuido en cuotas iguales durante el número de meses que dure la ETAPA OPERATIVA, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes siguiente al de su causación. Esta comisión incluye los servicios de WEB inmobiliaria.

AW of

CP

2. 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) por cada tarjeta adicional a las UNIDADES del PROYECTO.
 - Pasados 4 meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el PERIODO OPERATIVO, se cobrará una comisión equivalente a Un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (1 SMLMV), pagaderos en forma mensual dentro de los 5 primeros días de cada mes siguiente al de su causación, hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
 - 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.

PARÁGRAFO 1. 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 y/o del valor de los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 2. Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO 3. Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición de los FIDEICOMITENTES mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.

PARÁGRAFO 4. 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 5. La comisión fiduciaria será pagada por los FIDEICOMITENTES APORTANTES GERENTE Y CONSTRUCTOR con cargo al PROYECTO.

PARÁGRAFO 6. Serán disposiciones comunes aplicables a la remuneración de ALIANZA las siguientes:

- Todos los gastos del FIDEICOMISO, incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser éstos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES APORTANTES, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- Los giros destinados al PROYECTO deberán realizarse mediante transferencias electrónicas vía ACH, o a través de traslados a Fondos previamente constituidos en un Fondo de Inversión Colectiva Abierto – 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.

VIGÉSIMO CUARTA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como 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 de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes desde ya autorizan 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:

pro of





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, administrativos, arbitrales, conciliaciones y demás trámites legales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o con ocasión de la celebración, prórroga(s), ejecución, defensa, terminación y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario que se suscribirá posteriormente sobre los INMUEBLES que serán adquiridos por el FIDEICOMISO.
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 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (5 SMLMV) será necesaria la previa aprobación de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
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 de los FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los FIDEICOMITENTES 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.
12. Los gastos notariales que se llegaren a causar por el otorgamiento de este contrato o sus incrementos y los otros gastos, impuestos o comisiones que se causen en desarrollo de este contrato o que se generen en la disolución y liquidación del mismo, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes se obligan a cancelarlos dentro de los plazos exigidos por ALIANZA, mediante la presentación de la cuenta de cobro respectiva, para lo cual la nota de cobro de la FIDUCIARIA junto con el documento que le sirva de soporte, prestarán mérito ejecutivo.

PARÁGRAFO 1. La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

PARÁGRAFO 2. En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente en proporción a su participación, por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en las direcciones que se encuentren 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 a los FIDEICOMITENTES APORTANTES con una antelación de 5 días hábiles, quienes deberán aportarlos en

Rev of

CP

proporción a su participación.

PARÁGRAFO 3. La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO 4. El valor de la totalidad de los costos y gastos en que incurra ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la celebración, prórroga(s), ejecución, terminación, defensa y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario que se suscribirá posteriormente, podrán ser automáticamente descontados de los recursos administrados por el FIDEICOMISO, y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES APORTANTES, mediante la generación de las cuentas de cobro respectivas.

VIGÉSIMO QUINTA. MÉRITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de los FIDEICOMITENTES, 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.

VIGÉSIMO SEXTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto.

VIGÉSIMO SÉPTIMA. TERMINACIÓN: El presente contrato terminará cuando tenga ocurrencia alguna de las siguientes causas:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales 6º y 11º del mismo.
2. Por haberse agotado el objeto, en cuyo caso, ALIANZA procederá oficiosamente a la liquidación.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por decisión judicial.
5. Por encontrarse las Licencias de urbanismo y/o construcción y/o ambientales, etc., a nombre de ALIANZA y/o del FIDEICOMISO.
6. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA, previo aviso a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente Contrato de Fiducia Mercantil.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
 - 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 3 meses.
8. Por solicitud de la FIDUCIARIA o de los FIDEICOMITENTES, siempre y cuando no existan BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados, presentada a la otra parte con 30 días calendario de antelación. En este evento, los FIDEICOMITENTES deberán pagar a la FIDUCIARIA, a título de indemnización, el valor equivalente a 3 meses de comisión fiduciaria.
9. Por encontrarse uno o más FIDEICOMITENTES incluidos 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).

10. Por las demás causales previstas en la Ley.

VIGÉSIMO OCTAVA. 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 AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES APORTANTES se le reintegrarán las sumas de dinero que hayan 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, y la titularidad del (de los) INMUEBLE(S) del FIDEICOMISO.

Serán de cargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES en la proporción de su participación, de ser procedentes, los gastos, costos, multas y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN celebrados por cuenta de éstos con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO, salvo que se deriven de actos u omisiones imputables exclusivamente al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, caso en el cual dichos conceptos serán a su cargo. A los CONSTITUYENTES se les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMO NOVENA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato por cualquiera de las causales previstas, 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 a los FIDEICOMITENTES APORTANTES o a quienes éstos designen, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato, en las proporciones en que participan de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, sin perjuicio de la provisión para gastos de posconstrucción.
3. Posteriormente, y dentro de los 30 días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO 1. 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 ÁREA 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 podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARÁGRAFO 2. Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

AW of

CP



Alianza

Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

PARÁGRAFO 3. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éstos se obligan de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los 5 días hábiles siguientes al que se les presente la cuenta respectiva.

TRIGÉSIMA. NOTIFICACIONES: Se tendrán como direcciones de las partes para surtir la totalidad de las notificaciones a que haya lugar, sin perjuicio que se le informe oportunamente a la FIDUCIARIA y por el procedimiento establecido en el presente contrato otras diferentes:

- **LOS FIDEICOMITENTES:**

- **CONINSA RAMON H S.A.**

- Atención: Adriana Maya Villegas

- Dirección: Calle 55 # 45-55 de Medellín (Antioquia)

- Teléfono: 311 11 22

- Correo Electrónico: amaya@coninsa.co, ffuentes@coninsaramonh.com

- **FONDO CAPITAL PRIVADO TC LATAM (Antes FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL), y SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA**

- Atención: Daniel Gáfaró Martínez

- Dirección: Carrera 15 # 88-64, Oficina 401 de Bogotá (Cundinamarca)

- Teléfono: 508 2128

- Correo Electrónico: dgafaro@tclatam.com

- **LA FIDUCIARIA:**

- **ALIANZA**

- Dirección: Calle 8 # 43 A - 115 de Medellín (Antioquia)

- Teléfono 319 0800

TRIGÉSIMO PRIMERA. PREVISIÓN EN CASO DE NO LOCALIZACIÓN: En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, 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 2 comunicaciones escritas con intervalos de 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 AUTÓNOMO 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 a los FIDEICOMITENTES o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de los FIDEICOMITENTES, y si éstos 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.

AWG gf

CP



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 a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, 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 de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por 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 a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, 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 de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, 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.

TRIGÉSIMO SEGUNDA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS autorizan a ALIANZA o a quién represente sus derechos y 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, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero – CIFIN y demás entidades que manejan este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

TRIGÉSIMO TERCERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO: Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT, los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, así como los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, se obligan a entregar información veraz y verificable y actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará durante toda la vigencia del presente contrato y/o sus prorrogas, a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, y a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA 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:

REC OF

CP



- 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. Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las Carteras Colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.
- B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN 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. ALIANZA 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 llegar 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.

PARÁGRAFO. 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.

TRIGÉSIMO CUARTA. NULIDAD PARCIAL: Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para LOS FIDEICOMITENTES, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

TRIGÉSIMO QUINTA. COMITÉ FIDUCIARIO: Para efectos del presente contrato, las instrucciones o decisiones relacionadas con: a) Cambio en el plan de negocios del PROYECTO; b) Liquidación Anticipada del FIDEICOMISO; c) Aprobación de llamados de capital por cualquier monto; d) Modificación a los términos del FIDEICOMISO; e) Venta de los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO antes de la terminación de las UNIDADES INMOBILIARIAS; deben contar con la autorización unánime de los FIDEICOMITENTES APORTANTES. En caso de que no exista la unanimidad, el Comité FIDUCIARIO sesionará con 2 miembros independientes adicionales, por cada evento, que seleccionarán los FIDEICOMITENTES APORTANTES de mutuo acuerdo y que serán citados con no menos de 5 días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión. Los miembros independientes serán remunerados con cargo a los recursos del PROYECTO. En caso de persistir el bloqueo, este se definirá por medio de un mecanismo alternativo de solución de conflictos.



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

Para constancia de lo anterior, se suscribe en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, el día veintinueve (29) de Diciembre del 2016

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES

JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA

C.C. 70.091.884

Representante Legal

CONINSA RAMÓN H. S.A.

NIT. 890.911.431-1

CHRISTOPHER BARRAGÁN

C.C. 1.022.394.357 de Bogotá

Apoderado especial

CORREDORES DAVIVIENDA S.A.

Sociedad administradora

**LATAM (Antes FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERRANUM CAPITAL)**

CHRISTOPHER BARRAGÁN

C.C. 1.022.394.357 de Bogotá

Apoderado especial

SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA

NIT. 901.004.543-4

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR

JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA

C.C. 70.091.884

Representante Legal

CONINSA RAMÓN H. S.A.

NIT. 890.911.431-1

LA FIDUCIARIA

CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. 43.733.043

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT. 860.531.315-3



Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: Coninsa Ramón H Expediente Número: _____

☐ Unifamiliar
 ☒ Multifamiliar
 ☐ Lotes

Proyecto

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto La Riviere - Etapa 4 Torre 6

Dirección Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota Número de unidades 179

Ciudad Medellín

Costo del proyecto 83.306.530.000

Venta total del proyecto 83.306.530.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 47.000.000.000	56%
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 22.584.533.000	27%
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: Recursos propios socios	\$ 13.721.997.000	16%
		\$	
TOTAL		\$ 83.306.530.000	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan _____

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan _____

Vr. Desembolsado por	Bancos		Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios		Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA

0%

31/05/2022

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO

0%

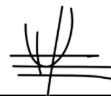
31/05/2022



Firma Contador

Diana Marcela Giraldo Garcia

Nombre del Contador:



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Mary Elizabeth Echeverry Bedoya

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 117272-T

Matrícula Número: 520210244

Por favor
devolver el documento
a 4 bnica.

Medellín, 22 de mayo de 2018



Alianza
Fiduciaria



Fecha
Destinatario
Remitente

23/05/2018 08:56:06 a.m. (S) M778719
ACIERTO INMOBILIARIO S.A.
MONICA ALEJANDRA MONTANEZ DELGADO

Antec
M77587.

Señora
VICKY CHAVARRIA POSADA
SPAIN TERRANUNM HOLDINGS II
SUCURSAL COLOMBIA
Calle 13 N° 36A - 139
Oficinas Acierto Inmobiliario
Medellin

M772674

REFERENCIA: Devolución Otrosí N°1 al Fideicomiso La Riviere.

Adjunto nos permitimos remitir en original debidamente firmados cuatro (4) documentos del otrosí N°1 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración inmobiliaria FIDEICOMISO LA RIVIERE, los cuales fueron aprobados satisfactoriamente por Alianza Fiduciaria S.A.

Cualquier inquietud con gusto le será tendida,

Cordial Saludo,

MONICA ALEJANDRA MONTAÑEZ DELGADO
Asistente de Negocios Fiduciarios
Alianza Fiduciaria S.A

**OTROSÍ # 01 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA FIDEICOMISO LA RIVIERE - NIT. 830.053.812-2**

Entre los suscritos, a saber:

1. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTES APORTANTES:

- (I) **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.091.884, quien en su calidad de Presidente, obra en nombre y representación de **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, identificada con NIT. 890.911.431-1, sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número 2647 otorgada en la Notaría 4ª Medellín de fecha 28 de junio de 1972, debidamente autorizado para la celebración del presente otrosí; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el certificado existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia,
- (II) **JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.776.033, quien en su calidad de Primer Suplente del Gerente, obra en nombre y representación de **INUBERCO S.A.**, identificada con NIT. 890.915.992-8, sociedad comercial domiciliada en Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número 5322 del 24 de noviembre de 1975, otorgada en la Notaría 4ª de Medellín, debidamente facultado por los estatutos sociales para suscribir el presente otrosí constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín,
- (III) **MARIA TERESA URIBE GÓMEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.691.070, actuando en su condición de representante legal de **CORREDORES DAVIVIENDA S.A.**, sociedad comercial del tipo de las anónimas, constituida mediante escritura pública número 6710 del 05 de diciembre de 1980 de la Notaría 1ª de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. 220.620, identificada con NIT. 860.079.174-3, sociedad que en el presente documento actúa única y exclusivamente en su calidad de sociedad administradora del **FONDO CAPITAL PRIVADO TC LATAM (Antes FONDO CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL)**, identificado con NIT. 900.529.571-0, quien se encuentra debidamente facultada para suscribir el presente otrosí, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá,
- (IV) **DANIEL GÁFARO MARTÍNEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 88.227.624, quien actúa en calidad de representante legal principal y **JOSÉ**



[Handwritten signature]

RAMÓN RAMÍREZ CASTAÑO, identificado con cédula de ciudadanía número 75.094.517, quien actúa en calidad de representante legal suplente de **SPAIN TERRANUM HOLDING II SL, SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT. 901.004.543-4, sucursal debidamente constituido conforme las leyes de Colombia, debidamente facultados para suscribir el presente otrosí, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá,

2. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:

JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.091.884, quien en su calidad de Presidente, obra en nombre y representación de **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, identificada con NIT. 890.911.431-1, sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número 2647 otorgada en la Notaría 4ª Medellín de fecha 28 de junio de 1972, debidamente autorizado para la celebración del presente otrosí; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el certificado existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

3. ALIANZA Y/O LA FIDUCIARIA:

CATALINA POSADA MEJÍA, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en su calidad de Gerente de la sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3**, sociedad de Servicios Financieros (Fiduciaria) con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y Sucursal en Medellín, legalmente constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10ª del Circulo Notarial de Cali, con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Financiera, mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986; existencia, representación y alcance de facultades que acredita con los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan al presente otrosí.

Manifestamos que celebramos el presente Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO LA RIVIERE, el cual se registrará por las siguientes estipulaciones y, en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. Por Documento Privado de fecha 29 de diciembre de 2016, se suscribió un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, incrementado mediante la escritura pública número 19719 del 29 de diciembre de 2016, otorgada en la Notaría 15 de Medellín; a través de los cuales se constituyó e incrementó, respectivamente, el Patrimonio



Autónomo denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE, en el cual las sociedades CONINSA RAMÓN H. S.A., SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA y el FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM (Antes FONDO CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL) obraron como FIDEICOMITENTES APORTANTES; CONINSA RAMÓN H. S.A. obró además como FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR; mientras que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. obró como FIDUCIARIA; cuya finalidad consiste en servir de vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR realizará actividades de diseño, gerencia, construcción, comercialización y promoción del PROYECTO INMOBILIARIO denominado LA RIVIERE, de acuerdo a lo establecido en dicho Contrato de Fiducia.

SEGUNDA. Por error involuntario, la Remuneración Fiduciaria establecida en el Contrato de Fiducia a favor de ALIANZA no fue la realmente acordada entre las partes, por lo que las mismas proceden a modificar la Cláusula Vigésimo Tercera, con el fin de subsanar dicho error.

TERCERA. Mediante documento privado del 9 de mayo de 2017, las sociedades CONINSA RAMÓN H S.A. e INUBERCO S.A. suscribieron un contrato de cesión de derechos fiduciarios y de beneficio y cesión de posición contractual de FIDEICOMITENTE APORTANTE en el FIDEICOMISO LA RIVIERE, en virtud del cual la primera cedió en favor de segunda, un total de 8,7500% de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados de la calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE dentro del FIDEICOMISO LA RIVIERE.

CUARTA: Adicional a lo indicado en la consideración segunda anterior, los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS manifiestan la intención de comprar unos equipos de construcción, a través del FIDEICOMISO y con los recursos del mismo, por lo que se hace necesario modificar y adecuar el FIDEICOMISO LA RIVIERE.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se pactan las siguientes,

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA. Se modifica integralmente la Cláusula Vigésimo Tercera, correspondiente a la Remuneración de ALIANZA, la cual quedará así:

"VIGÉSIMO TERCERA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, de forma solidaria e indivisible:

1. Una suma de dinero equivalente a Dos Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (2 SMMLV), por cada mes, pagadera durante los diez (10) primeros días del mes y así sucesivamente, a partir de la firma del Contrato de Fiducia y hasta iniciar la Etapa de Construcción del PROYECTO. En caso de no cumplirse las



CONDICIONES DE GIRO, se continuará cobrando dicha comisión hasta la liquidación del FIDEICOMISO.

2. Durante la Etapa de Construcción: Por cada una de las ETAPAS del PROYECTO, el cero punto diecinueve por ciento (0.19%) del valor de las vinculaciones totales de la ETAPA correspondiente del PROYECTO, los cuales serán cancelados en dieciocho (18) cuotas mensuales iguales, pagaderas durante los diez (10) primeros días del mes y así sucesivamente, a partir del inicio de la construcción del PROYECTO.

PARÁGRAFO. El valor a pagar por cada una de las ETAPAS se determinará al inicio de la construcción de dicha ETAPA con base en la información de ventas y se convertirá en un valor fijo.

3. Por los recursos invertidos en el Fondo Abierto Alianza, ésta tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho Fondo, el cual los FIDEICOMITENTES declaran conocer y aceptar, y que se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
4. Medio Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (1/2 SMMLV) por registro de cesiones que llegaren a solicitar los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, pagadero por el CEDENTE.
5. Tres Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (3 SMMLV) por cada registro de pignoraciones, prenda o promesa de hipoteca, pagadero por quien pignore, dé en prenda o prometa en hipoteca su participación.

PARÁGRAFO. No incluye la hipoteca del crédito de constructor que tome el FIDEICOMISO.

6. Un Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (1 SMMLV) por mes, a partir del mes siguiente al mes veinte (20) de iniciada la construcción de la PRIMERA ETAPA del PROYECTO y hasta la liquidación final del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO. Este cobro se suspenderá si se ha iniciado o cuando se inicie la construcción de la siguiente ETAPA y se reiniciará dicho cobro en el mes veinticuatro (24) de iniciada la siguiente ETAPA en mención.

7. El CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN suscrito entre el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, los BENEFICIARIOS DE ÁREA y la FIDUCIARIA, establece una comisión a favor de ALIANZA que se cobrará al BENEFICIARIO DE ÁREA, si cumplidas las condiciones para la escrituración éste se negare:



- A firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se requiera para comparecer a la firma de la escritura
- A solicitar ante la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de la fecha en la que ésta le sea entregada.

El incumplimiento de cualquiera o de ambas obligaciones permitirá a ALIANZA exigir su cumplimiento por la vía ejecutiva, sin perjuicio del derecho de ALIANZA para cobrar una sanción equivalente a Un Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (1 SMMLV) por cada mes de retraso en el cumplimiento de las mismas; suma que podrá ser cobrada por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual los BENEFICIARIOS DE ÁREA autorizarán en el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y aceptarán que la certificación que en tal sentido expida el contador de ALIANZA sea plena prueba del monto de la obligación.

PARÁGRAFO 1. DISPOSICIONES COMUNES DE LA REMUNERACIÓN: Serán disposiciones comunes aplicables a la remuneración de ALIANZA las siguientes:

1. Se cobrará el Impuesto al Valor Agregado I.V.A. de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.
2. Cualquier gestión adicional diferente a las mencionadas en este contrato, será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las Partes, siempre y cuando ALIANZA acepte la gestión.
3. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser éstos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES APORTANTES, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
4. El retardo en el pago de las comisiones dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
5. Todos los gastos del FIDEICOMISO, incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y, en caso de ser éstos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES APORTANTES mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
6. Las sociedades CONINSA RAMÓN S.A. e INUBERCO S.A. suscribirán un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO, como garantía del pago de las comisiones y de los gastos del FIDEICOMISO.
7. Los giros destinados al PROYECTO deberán realizarse mediante transferencias electrónicas vía ACH o a través de traslados a Fondos previamente constituidos en un Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza.
8. En caso de que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o un tercero requieran un dictamen de la Auditoría de ALIANZA, el valor de este dictamen no



está incluido en la comisión, el cual debe ser cancelado por quien lo solicite."

CLÁUSULA SEGUNDA. Se aclara el Contrato de Fiducia; con el fin de dejar constancia que el FONDO CAPITAL PRIVADO TC LATAM (Antes FONDO CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL) se encuentra identificado con el NIT. 900.529.571-0, para todos sus efectos.

CLÁUSULA TERCERA: Se adiciona el numeral 12 a la Cláusula Décimo Cuarta de "Instrucciones" en su punto 14.1. "Generales", quedando establecida de la siguiente manera:

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

14.1. GENERALES:

[...]

12. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO LA RIVIERE podrá suscribir, previa instrucción por parte de los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS o del tercero que éstos autoricen, contratos de compraventa de equipos de construcción con destinación exclusiva para el PROYECTO LA RIVIERE, con cargo a los recursos del fideicomiso y hasta concurrencia de los mismos.

[...]"

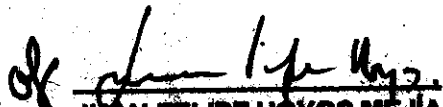
CLÁUSULA CUARTA: En todo lo demás quedan vigentes las estipulaciones contenidas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO LA RIVIERE, dejando sin efecto, de manera general, cualquier estipulación que contrarie las disposiciones contenidas en este Otrosí #1, el cual primará en caso de conflicto o duda, sobre las contenidas en el Contrato de Fiducia inicial.

[Handwritten signature]
of
DS

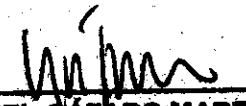


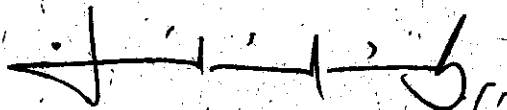
Para constancia de lo anterior, se firma en 3 ejemplares con igual tenor y contenido, a los 23 días del mes de marzo de 2018.

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES


JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA
C.C. 70.091.884
Representante Legal
CONINSA RAMÓN H. S.A.
NIT. 890.911.431-1


MARIA TERESA URIBE GÓMEZ
C.C. 39.691.070
Representante Legal
CORREDORES DAVIVIENDA S.A.
Sociedad administradora del
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC
LATAM - NIT. 900.529.571-0


DANIEL GÁFARO MARTÍNEZ
C.C. 88.227.624
Representante legal
SPAIN TERRANUM HOLDING II SL,
SUCURSAL COLOMBIA
NIT. 901.004.543-4


JOSÉ RAMÓN RAMÍREZ CASTAÑO
C.C. 75.094.517
Representante legal
SPAIN TERRANUM HOLDING II SL,
SUCURSAL COLOMBIA
NIT. 901.004.543-4


JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA
Cédula de ciudadanía
número 2.776.033
Representante Legal
INUBERCO S.A.
Nit. No. 890.915.992 -8



EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR

Juan Felipe Hoyos Mejía
JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA

C.C. 70.091.884

Representante Legal

CONINSA RAMÓN H. S.A.

NIT. 890.911.431-1

LA FIDUCIARIA

Catalina Posada Mejía
CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. 43.733.043

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT. 860.531.315-3



Medellín, 08 de mayo de 2018

Señores:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Dra. Catalina Posada Mejía
Medellín

Fecha
Destinatario
Remitente

**Alianza
Fiduciaria**



08/05/2018 03:20:56 p.m. (E) M772874
SANDRA MILENA PULGARIN MENDOZA
ACIERTO INMOBILIARIO S.A

Asunto: Remisión Otro sí No. 1 Contrato de fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria Fideicomiso La Rivere.

Anexo estamos enviando para su gestión y trámite ante la fiduciaria cinco (5) ejemplares del Otro sí No. 1 al Contrato de fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria Fideicomiso La Rivere.

Por favor devolver cuatro (4) ejemplares con la firma del Representante legal de la fiduciaria a la Calle 13 No. 36 a -139 en Medellín.

Agradecemos su gestión respecto a esta solicitud.

Cordialmente,

Vicky Chavarria Posada

SPAIN TERRANUNM HOLDINGS II, S.L., SUCURSAL COLOMBIA
Auditor de proyectos

**Alianza
Fiduciaria**

Fecha
Destinatario
Remitente

23/05/2018 08:56:06 a.m. (S) M778719
ACIERTO INMOBILIARIO S.A
MONICA ALEJANDRA MONTANEZ DELGADO

Antec
M77567.

Medellín, 22 de mayo de 2018

Señora
VICKY CHAVARRIA POSADA
SPAIN TERRANUNM HOLDINGS II
SUCURSAL COLOMBIA
Calle 13 N° 36A – 139
Oficinas Acierto Inmobiliario
Medellin

M772674

REFERENCIA: Devolución Otrosí N°1 al Fideicomiso La Riviere.

Adjunto nos permitimos remitir en original debidamente firmados cuatro (4) documentos del otrosí N°1 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, los cuales fueron aprobados satisfactoriamente por Alianza Fiduciaria S.A.

Cualquier inquietud con gusto le será tendida,

Cordial Saludo,

MONICA ALEJANDRA MONTAÑEZ DELGADO
Asistente de Negocios Fiduciarios
Alianza Fiduciaria S.A



23 MAYO 2018

RECIBIDO C-7
SUJETO A VERIFICACIÓN

Medellín, 13 de septiembre de 2021

t. (+604) 540 2000

Carrera 43A No. 14 - 57
Edificio San Francisco Piso 7 Local 1
Medellín, Colombia

M1186573

Señor(a)
Vicky Chavarria Posada
Spain TC Latam II SAS
Auditor de proyectos



Alianza



Fecha	13/09/2021 01:35:31 p.m. (S)	M1194830
Destinatario	VICKY CHAVARRIA POSADA	
Remitente	CAROLINA RAMIREZ HINCAPIE	

Antec
M11865

Referencia: OTROSI No 2 – FIDEICOMISO LA RIVIERE

Adjunto (3) ejemplares del Otrosi no 2 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria del fideicomiso en asunto firmado por las partes.

Cualquier inquietud con gusto la atenderemos.

Cordialmente,



Ricardo Alexis Cortes Gaviria
Supernumerario de Negocios Fiduciarios
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EJEMPLAR

ALIANZA

ARCHIVAR

OTROSÍ Nro. 02
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO LA RIVIERE - NIT. 830.053.812-2

Entre los suscritos,

I. EN CALIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS

- A. JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 2'776.033, quien obra en nombre y representación de **Inversiones Urbanismo y Construcciones INUBERCO S.A. - NIT. 890.915.992**;
- B. JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.091.884, quien en su calidad de Presidente, obra en nombre y representación de **CONINSA RAMÓN H. S.A. - NIT. 890.911.431-1**, sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número 2647, otorgada en la Notaría Cuarta (4ª) Medellín, de fecha 28 de junio de 1.972, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva de la compañía, según consta en Acta No. 725 correspondiente a la reunión del 14 de diciembre de 2016; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, quien además ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
- C. NATALIA BONNETT VIECO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 43.744.114, quien obra en su calidad de Representante Legal Suplente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circulo Notarial del Municipio de Santiago de Cali, con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986; existencia, representación y alcance de facultades que acredita con los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan; actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MATRIZ FONDO II TC** identificado con NIT. 830.053.812-2, en nombre y por cuenta del fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma Sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**.



Alianza

Antec
M11865

M1194830

13/09/2021 01:35:31 p.m. (S)

Fecha
Destinatario
Remitente

VICKY CHAVARRIA POSADA
CAROLINA RAMIREZ HINCAPIE

3. ALIANZA Y/O LA FIDUCIARIA:

CATALINA POSADA MEJÍA, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en su calidad de Gerente de la sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3**, sociedad de Servicios Financieros (Fiduciaria) con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y Sucursal en Medellín, legalmente constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali, con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Financiera, mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986; existencia, representación y alcance de facultades que acredita con los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las partes aquí comparecientes hemos decidido, de mutuo acuerdo, celebrar Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, constitutivo del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, en los términos que a continuación se expresan, previos las siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERA. Que, Por medio de Documento Privado de fecha 29 de diciembre de 2016, se suscribió un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, en el cual las sociedades **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, **SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL**, **SUCURSAL COLOMBIA** y el **FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM** (Antes **FONDO CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL**) obraron como **FIDEICOMITENTES APORTANTES**; **CONINSA RAMÓN H. S.A.** obró además como **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**; mientras que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** obró como **FIDUCIARIA**; cuya finalidad consiste en servir de vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** realizará actividades de diseño, gerencia, construcción, comercialización y promoción del **PROYECTO INMOBILIARIO** denominado **LA RIVIERE**, de acuerdo a lo establecido en dicho Contrato de Fiducia.

SEGUNDA. Que, mediante Otrosí Nro. 1 del 23 de marzo de 2018, se modificó el contrato en lo relativo a la aclaración de la remuneración de la Fiduciaria dado un error involuntario en la cláusula inicial.

TERCERA. Que las partes han convenido suscribir el presente Otrosí No. 2, por solicitud del **BANCOLOMBIA S.A.**, entidad que aprobó el **CRÉDITO CONSTRUCTOR** para el

desarrollo del PROYECTO, con el fin de adaptar el contrato suscrito a lo solicitado por entidad financiera.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se pactan las siguientes,

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA. Adicionar el numeral 29 y 30 a la Cláusula Undécima, denominada "Obligaciones del Fideicomitente Gerente y Constructor" numeral 11.1, "obligaciones generales", la cual quedará así:

"UNDÉCIMA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:

(...)

11.1. OBLIGACIONES GENERALES:

29. Abstenerse de recibir dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA que se vinculan al proyecto, prohibición que se extiende a sus agentes o empleados.

30. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR deberá presentar una certificación semestral a Bancolombia S.A., entidad financiera que otorgó el Crédito Constructor para el desarrollo del Proyecto en la cual certifique que los recursos desembolsados por concepto de crédito constructor se han invertido en el cumplimiento del objeto del contrato."

CLÁUSULA SEGUNDA. Adicionar el numeral 12 a la Cláusula Décimo Cuarta, denominada "Instrucciones" numeral 14.1, "Generales", la cual quedará así:

"DÉCIMO CUARTA. INSTRUCCIONES:

(...)

14.1. GENERALES:

(...)

12. LOS FIDEICOMITENTES instruyen a la FIDUCIARIA por medio del presente instrumento indicando que no podrán pagarse dividendos, utilidades o excedentes a ningún Fideicomitente mientras se encuentre el proyecto en fase de construcción u Operativa."

No obstante, lo anterior, la Fiduciaria solo podrá realizar devolución de los dividendos, utilidades o sumas correspondientes a restitución de aportes de las etapas anteriores terminadas o que se encuentren fase de liquidación, siempre y cuando se haya culminado la fase de construcción u operativa del de las etapas anteriores y el flujo de caja lo permita..

De igual forma se podrán realizar las devoluciones respectivas de las etapas futuras que no son garantía y que no tienen financiación con el banco, en especial la restitución del lote de la Etapa 4 a favor de los Fideicomitentes.

CLÁUSULA TERCERA: Adicionar el "Parágrafo 4" a la Cláusula Décimo Séptima, denominada "Cesión del Beneficio", la cual quedará así:

"DÉCIMO SÉPTIMA. CESIÓN DEL BENEFICIO:

(...)

PARÁGRAFO 4. LOS FIDEICOMITENTES deberán notificar a BANCOLOMBIA S.A. en calidad de entidad financiera que otorgó el Crédito Constructor para el desarrollo del Proyecto, de cualquier cesión de posición contractual que se pretenda hacer, por tanto, la cesión deberá tener aprobación del Banco para su registro."

CLÁUSULA CUARTA. Adicionar el "Parágrafo 4" a la Cláusula Vigésimo Novena, denominada "Liquidación del Patrimonio Autónomo a la Terminación del Contrato", la cual quedará así:

"VIGÉSIMO NOVENA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

(...)

PARÁGRAFO 4. Queda entendido para las partes que, estará prohibido efectuar la liquidación del Patrimonio Autónomo constituido, mientras subsistan obligaciones derivadas del crédito constructor en favor de Bancolombia S.A."

CLÁUSULA QUINTA. Adicionar el "Parágrafo 1" a la Cláusula Trigésimo Quinta, denominada "Comité Fiduciario", el cual se denominará "Modificaciones", la cual quedará así:

"TRIGÉSIMO QUINTA. COMITÉ FIDUCIARIO:

(...)

PARÁGRAFO 1. MODIFICACIONES:

Las partes podrán efectuar modificaciones al contrato de fiducia y sólo requerirán autorización del BANCO O ACREEDOR FINANCIERO exclusivamente cuando las modificaciones alteren o de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos estipulados a favor del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO."

CLÁUSULA SEXTA. En todo lo demás quedan vigentes las estipulaciones contenidas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria constitutivo del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, dejando sin efecto, de manera general, cualquier estipulación que contraría las disposiciones contenidas en este OTROSÍ nro. 2, el cual primará en caso de conflicto o duda, sobre las contenidas en el Contrato de Fiducia inicial.

Para constancia de lo anterior, se firma en 3 ejemplares con igual tenor y contenido, a los doce (12) días del mes de Julio de 2021.

LOS FIDEICOMITENTES


JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA

C.C. 2776.033

Representante Legal

Inversiones Urbanismo y Construcciones INUBERCO S.A.

NIT. 890.915.992

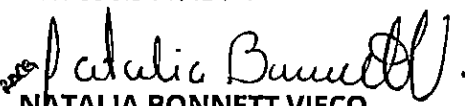

JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA

C.C. 70.091.884

Representante Legal

CONINSA RAMÓN H. S.A.

NIT. 890.911.431-1


NATALIA BONNETT VIECO

C.C. 43.744.114

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera y administradora del

FIDEICOMISO MATRIZ FONDO II TC

NIT. 830.053.812-2

LA FIDUCIARIA


CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. 43.733.043

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT. 860.531.315-3

Cód. FO-CONU-003	Formato	
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

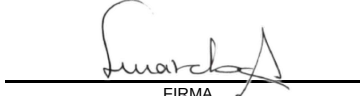
BALANCE GENERAL	
Nombre o Razón Social: Coninsa Ramón H S.A. En proceso de Negociación de Emergencia	
Balance General Al: 31 de marzo	De: 2022
Registro No.	
Elaborado Por: Leydi Milena Henao Salazar	Día 25 Mes 05 Año 2022

ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO			OBLIGACIONES POR PAGAR		
1	CAJA	39.741	1	SOBREGIROS BANCARIOS	-
2	BANCOS	39.545.930	2	OBLIGACIONES BANCARIAS	18.356.577
3	CORPORACIONES	-	3	OBLIGACIONES EN U.V.R	-
4	TITULOS VALORES	-	4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	386.525
5	VALORES MOBILIARIOS	259.437.281	5	TOTAL (1 - 4)	18.743.102
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	-	CUENTAS POR PAGAR		
7	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-	6	PROVEEDORES	7.846.614
8	TOTAL (1 - 7)	299.022.952	7	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	-
CUENTAS POR COBRAR			8	CONTRATISTAS	6.057.211
9	DEUDORES CLIENTES	15.720.547	9	GASTOS POR PAGAR	197.089.095
10	DOCUMENTOS POR COBRAR	96.356.500	10	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	-
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	-	11	OTROS IMPTO. POR PAGAR	4.698.328
12	DEUDORES VARIOS	7.423.325	12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	1.587.666
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-	13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14	TOTAL (9 - 13)	119.500.372	14	INTERESES POR PAGAR	-
INVERSIONES A LARGO PLAZO			15	TOTAL (6 - 14)	217.278.914
15	TÍTULOS VALORES	-	LARGO PLAZO		
16	VALORES MOBILIARIOS	4.431.263	16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	-
17	TOTAL (15 - 16)	4.431.263	17	ANTICIPO A OBRAS	-
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN			18	ACREEDORES VARIOS	4.197.047
18	INVENTARIO MATERIALES	2.864.678	19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	101.141.788
19	TERRENOS PARA LA VENTA	-	20	OBLIGACIONES EN U.V.R	-
20	EDIFICIOS PARA LA VENTA	-	21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	-
21	TERRENOS URBANIZADOS	-	22	TOTAL (16 - 21)	105.338.835
22	TERRENOS NO URBANIZADOS	-	OTROS		
23	OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	27.691.547	23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	-
24	OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	-	24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	1.180.031
25	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	-	25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	-
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	-	26	SOCIOS	-
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-	27	TOTAL (23 - 26)	1.180.031
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	3.917.978	CAPITAL Y SUPERÁVIT		
29	TOTAL (18 - 28)	34.474.203	28	CAPITAL AUTORIZADO	51.619.000
ACTIVOS FIJOS			29	CAPITAL POR EMITIR	-
COSTOS DE DEPRECIACIÓN			30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	4.021.750
1	EDIFICIOS	30.916.411	31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	63.887.801
2	MAQ. Y EQUIPO	3.519.013	32	TOTAL (28 - 31)	119.528.551
3	MUEBLES Y ENSERES	737.206	RESERVAS Y UTILIDADES		
4	VEHÍCULOS	704.385	33	RESERVA LEGAL	16.614.837
5	TOTAL (1 - 4)	35.877.015	34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
OTROS ACTIVOS			35	OTRAS RESERVAS	113.303.551
1	BONOS Y CEDULAS	-	36	TOTAL (33 - 35)	129.918.388
2	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	98.682.016	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR		
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-	37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIZ	-
4	TOTAL (1 - 3)	98.682.016	38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-
TOTAL ACTIVOS		591.987.821	39	TOTAL (37 - 38)	-
CUENTAS DE ORDEN			TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		591.987.821
			CUENTAS DE ORDEN		

REPRESENTANTE LEGAL	Juan Felipe Hoyos Mejía
	NOMBRE Y APELLIDOS
REVISOR FISCAL	Lina María Velásquez Alvarez
	NOMBRE Y APELLIDO
	TP 61321-T
	MATRICULA No
CONTADOR	Diana Marcela Giraldo García
	NOMBRE Y APELLIDOS
	TP 117272-T
	MATRICULA No



FIRMA



FIRMA



FIRMA

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

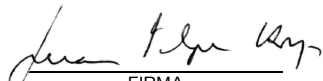
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: Coninsa Ramón H S.A. En proceso de Negociación de Emergencia

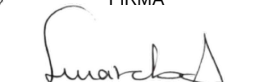
DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01/01/2022 al 31/03/2022

VENTAS BRUTAS:	\$ 33.875.454
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$ 0
(1) VENTAS NETAS	\$ 33.875.454
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 17.020.927
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$ 0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 16.854.527
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ 10.928.569
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 5.925.958
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$ 3.288.700
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ 2.637.258
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$ 497.785
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 2.488.664
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 5.623.707
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$ 2.427.161
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$ 16.845
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ 3.179.701
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 842.049
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$ 4.021.750

REPRESENTANTE LEGAL Juan Felipe Hoyos Mejía
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

REVISOR FISCAL Lina María Velásquez Álvarez
NOMBRE Y APELLIDO
TP 61321-T
MATRICULA No


FIRMA

CONTADOR Diana Marcela Giraldo García
NOMBRE Y APELLIDOS
TP 117272-T
MATRICULA No


FIRMA

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS
INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: La Riviere - Etapa 4 Torre 6 Dirección: Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota

FUENTES	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	OCTAVO TRIMESTRE	NOVENO TRIMESTRE	DECIMO TRIMESTRE	UNDECIMO TRIMESTRE	DECIMO SEGUNDO TRIMESTRE	DECIMO TERCEDO TRIMESTRE	DECIMO CUARTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha 01/2023	Fecha 03/2023	Fecha 04/2023	Fecha 01/2024	Fecha 02/2024	Fecha 03/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	Fecha 04/2024	
1. BANCOS			0	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	47.000.000.000
2. COOPERATIVAS															0
3. CRÉDITOS PROVEEDORES															0
4. CRÉDITOS PARTICULARES															0
5. CRÉDITOS SOCIOS			8.330.653.000	5.391.344.000											13.721.997.000
6. RECURSOS PROPIOS															0
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO AUTÓNOMO			4.605.439.600	16.661.306.000	1.317.787.400										22.584.533.000
8. OTROS (Indicar)															0
TOTAL	0	0	12.936.092.600	26.325.377.273	5.590.514.673	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	4.272.727.273	83.306.530.000

Contador

Diana Marcela Giraldo Garcia

NOMBRE Y APELLIDOS

117272-T

Matricula No

Mary Elizabeth Echeverri B

NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA



FIRMA

OBSERVACIONES

CUANDO LA FINANCIACIÓN DE UN PLAN DE VIVIENDA ESTE APROBADO EN FORMA DEFINITIVA POR UNA ENTIDAD FINANCIERA SERÁ ACREDITADO MEDIANTE CERTIFICACIÓN DE LA RESPECTIVA ENTIDAD.

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: Coninsa Ramón H Expediente Número: _____

☐ Unifamiliar
 ☒ Multifamiliar
 ☐ Lotes

Proyecto

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto La Riviere - Etapa 4 Torre 6

Dirección Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota Número de unidades 179

Ciudad Medellín

Costo del proyecto 83.306.530.000

Venta total del proyecto 83.306.530.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 47.000.000.000	56%
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 22.584.533.000	27%
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: Recursos propios socios	\$ 13.721.997.000	16%
		\$	
TOTAL		\$ 83.306.530.000	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan _____

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan _____

Vr. Desembolsado por	Bancos		Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios		Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA

0%

31/05/2022

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO

0%

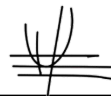
31/05/2022



Firma Contador

Diana Marcela Giraldo Garcia

Nombre del Contador:



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Mary Elizabeth Echeverry Bedoya

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 117272-T

Matrícula Número: 520210244

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: [*]

NATURALEZA DEL ACTO: DESAFECTACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA -----

OTORGADA POR: BANCOLOMBIA S.A – NIT. 890.903.938 -----

A FAVOR DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A vocera y administradora FIDEICOMISO LA RIVIERE – NIT. 830.053.812-2 -----

NATURALEZA DEL ACTO: TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

OTORGADA POR: ALIANZA FIDUCIARIA S.A vocera y administradora FIDEICOMISO LA RIVIERE – NIT. 830.053.812-2 -----

A FAVOR DE: [*]

NATURALEZA DEL ACTO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA

OTORGADA POR: [*]

A FAVOR DE: [*]

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los [*] días del mes de [*] del año dos mil veintitrés (2.023), ante el Despacho de la **NOTARIA QUINCE (15) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN**, cuyo Notario(a) titular es el DR.(A) **[*]**, se otorgó la presente escritura en los siguientes términos:

ACTO PRIMERO. DESAFECTACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA

Comparece la Doctora **ANA MARIA PALACIO BEDOYA**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía cuyo número 43.271.350, y manifestó: -----

PRIMERO: Que obra en calidad de apoderada especial de **BANCOLOMBIA S.A.** sociedad de servicios financieros identificada con **NIT. 890.903.938-8**, establecimiento bancario con domicilio principal en Medellín, representación que ejerce de conformidad con el poder especial otorgado mediante escritura pública **3652 del 26 de septiembre del año 2016, otorgada en la Notaría 20 del Círculo Notarial de**

Medellín y certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que presenta para su protocolización con la presente escritura. -----

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública número 3.427 otorgada el 26 de marzo de dos mil dieciocho (2.018) ante la Notaría Quince (15) del Círculo de Medellín debidamente registrada, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, identificado con el NIT. 830.053.812-2, constituyó hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, sobre el lote identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nos. 001–981412. -----

TERCERO: Que por medio de la escritura pública número 15.914 del 31 de Octubre de 2.019 de la Notaría 15 de Medellín, aclarada por medio de la escritura pública número 913 del 13 de Febrero de 2.020 de la Notaría 15 de Medellín, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-981412 fue objeto de englobe y posterior loteo, surgiendo de dicho acto el inmueble denominado **LOTE ETAPA 2** identificado con la matricula inmobiliaria número **001-1383574**. Posteriormente, el inmueble denominado **LOTE ETAPA 2** identificado con la matricula inmobiliaria número **001-1383574** junto con otros bienes inmuebles fue objeto de englobe y reloteo mediante escritura pública número 18.188 del 21 de diciembre de 2022 de la Notaría Quince de Medellín, debidamente registrada, en virtud del cual surgió el **LOTE ETAPA 6** identificado con matrícula inmobiliaria número 001-1461254, el cual soporta actualmente el referido gravamen hipotecario. -----

CUARTO: Que por medio de la escritura pública número 17.389 del 3 de diciembre de 2019, otorgada en la Notaría 15 de Medellín, en el inmueble identificado en el numeral anterior se constituyó régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, de la **URBANIZACION LA RIVIERE**, posteriormente adicionada con respecto a la **Etapas 3** de la urbanización, mediante escritura pública número 1383013.830 del 30 de diciembre de 2020 la Notaría 15 de Medellín, debidamente registrada, nuevamente adicionada mediante escritura pública número [*] del [*] de [*] de 20[*], otorgada en la Notaría 15 de Medellín, con respecto a la **Etapas 2** de la urbanización y finalmente adicionada mediante escritura pública número [*] del [*] de [*] de 20[*], otorgada en la Notaría 15 de Medellín, con respecto

a la **Etapa 6** de la urbanización, dando origen a los inmuebles cuya desafectación se pretende mediante el presente acto . -----

QUINTO: Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 y en la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro, y sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número 3.427 otorgada el 26 de Marzo de dos mil dieciocho (2.018) ante la Notaría Quince (15) del Círculo de Medellín, cancela parcialmente del gravamen hipotecario de mayor extensión constituido por el **FIDEICOMISO LA RIVIERE** en el (os) siguiente(s) inmueble(s):

a) APARTAMENTO No. [*]

b) PARQUEADERO No. [*]

c) ÚTIL No. [*]

Inmuebles que hace(n) parte de la **URBANIZACION LA RIVIERE ETAPA 6**, ubicada en el municipio de Medellín, la cual se identifica en la nomenclatura urbana de Medellín, con el número **19 -142 de la Carrera 43 G** y con el número **[*]** de la Carrera **[*]** y se identifican con los **FOLIO(S) DE MATRÍCULA(S)**

INMOBILIARIA(S) Nro(s): 001-_____, 001-_____, Y 001-_____ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN – ZONA SUR -----

SEXTO: Que, para efectos de los derechos notariales, del impuesto departamental de anotación y registro y de los derechos registrales, a esta CANCELACIÓN PARCIAL se le asigna un valor de _____ PESOS en relación a la cuantía total de la hipoteca(\$_____). La totalidad de los gastos que demande la presente cancelación parcial o desafectación serán cubiertos por la sociedad **CONINSA S.A.S**, como sociedad **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**. -----

Comentado [MAPU1]: Completar información según corresponda en cada caso concreto

Comentado [MAPU2]: Esta es la nomenclatura asignada para apartamentos

Comentado [MAPU3]: Esta nomenclatura deje incluirse en cada caso concreto porque varía la nomenclatura entre algunos parqueaderos, cuartos útiles y locales

**ACTO SEGUNDO. TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA
MERCANTIL**

Para los efectos del presente acto comparecieron: -----

1. La señora **MARY ELIZABETH ECHEVERRI BEDOYA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.685.346, expedida en Medellín, quien obra en las siguientes calidades: (i) Apoderada especial y como tal en nombre y representación del **FIDEICOMISO LA RIVIERE con NIT. 830.053.812-2**, según poder otorgado a **CONINSA S.A.S. – NIT. 890.911.431-1**, el [*] de [*] de 2023, por la doctora **CATALINA POSADA MEJÍA**, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, en su calidad de Suplente del Presidente y Gerente de la Sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y Sucursal en Medellín, legalmente constituida según consta en la escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10ª del Círculo de Santiago de Cali, calidad que se acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta a este instrumento, sociedad que comparece en la presente escritura por intermedio de la apoderada antes mencionada, única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, patrimonio autónomo que en adelante se denominará para los efectos de este contrato como **EL FIDEICOMISO** y, (ii) como apoderada especial de la sociedad denominada **CONINSA S.A.S.**, identificada con **NIT. 890.911.431-1**, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante escritura pública número 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el día 10 de Julio de 1.972 bajo el número 2227, folio 2227 del Libro IX, con matrícula mercantil número 21-009343-04, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín y con copia autentica del poder conferido por medio de la escritura pública número 2896 del 30 de abril de 2020 de la Notaría 15 de Medellín que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. -----

Comentado [MAPU4]: Completar información

2. El(la)(los) señor(a)(es) [*], mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) [*], expedida en [*] domiciliado(s) en [*], de estado civil [*], obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; -----

Conjuntamente hemos **MANIFESTADO** celebrar la presente **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: -----

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Por medio de documento privado del 29 de diciembre de 2016, se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LA RIVIERE – NIT. 830.053.812-2**, cuyos **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, fueron las sociedades **LATAM (Antes FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL)**, **SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL**, **SUCURSAL COLOMBIA** y **CONINSA RAMÓN H S.A. (Hoy CONINSA S.A.S)** y esta última también bajo la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, las cuales en adelante podrán igualmente denominarse como **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS**. -----

SEGUNDA: Que las construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad **CONINSA S.A.S**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** responsable del proyecto denominado **LA RIVIERE**. -----

TERCERA: El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA RIVIERE**: -----

“CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO: Consiste en la conformación de un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de **ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** denominado **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, en virtud del cual, **ALIANZA**, como vocera y administradora del mismo, proceda a: -----

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieren a título de Fiducia Mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título o a cualquier otro título, incluidas las mejoras que

se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, con los recursos del FIDEICOMISO. -----

2. Conceder la custodia y tenencia al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, de los INMUEBLES que posteriormente serán adquiridos por el FIDEICOMISO a cualquier título. -----

3. Permitir a través del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES que lo conforman, que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR lleve a cabo el desarrollo del PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad profesional, técnica, financiera, jurídica y administrativa, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

4. Recibir, administrar e invertir los recursos que a título de fiducia mercantil aporten en proporción a su participación, LOS FIDEICOMITENTES y los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

5. Activar y registrar contablemente las mejoras construidas sobre los INMUEBLES fideicomitados. ----

6. Celebrar conjuntamente con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, los CONTRATOS DE ENCARGO DE VINCULACIÓN al FIDEICOMISO. -----

7. Entregar los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, de la correspondiente ETAPA del Proyecto para el desarrollo del mismo, en la medida que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. -----

8. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transferir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA a título de beneficio fiduciario, las UNIDADES INMOBILIARIAS 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 ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN. -----

9. Entregar a los BENEFICIARIOS 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 ÁREA, de acuerdo a su beneficio. La entrega de los beneficios a los BENEFICIARIOS, en especial al BENEFICIARIO PREFERENCIAL, podrá darse con anterioridad mediante giros por concepto de beneficio, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que el flujo de caja del PROYECTO así lo permita a criterio del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y previamente aprobado por el INTERVENTOR. -----

10. Permitir que el FIDEICOMISO actúe como deudor bajo el o los créditos de construcción que se requieran para la ejecución del PROYECTO, lo cual incluye otorgar una garantía real sobre los INMUEBLES con el fin de garantizar dichas obligaciones. En todo caso, los créditos que se adquieran no podrán garantizar obligaciones diferentes a las obligaciones del PROYECTO." -----

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

QUINTA: Que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de vinculación suscrito entre ellos, el día [*] (__) de [*] dos mil [*] (2.0__), por lo cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma. -----

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

Comentado [MAPU5]: Completar información según corresponda en cada caso

CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LA RIVIERE** identificada con **NIT. 830.053.812-2** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, transfiere a título de Beneficio en Fiducia Mercantil Irrevocable a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte de la Etapa 6 de la Urbanización LA RIVIERE, la cual se identifica en la nomenclatura urbana de Medellín, con el número 19 -142 de la Carrera 43 G y con el número [*] de la Carrera [*] y que se individualiza(n) de la siguiente manera:

APARTAMENTO NRO. [*]. ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-[*] DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR Y CÓDIGO CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No. [*]. -----

PARQUEADERO NRO. [*]. ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-[*] DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR Y CÓDIGO CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No. [*]. -----

UTIL NRO. [*]. ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-[*] DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR Y CÓDIGO CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No. [*]. -----

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

Comentado [MAPU6]: Esta nomenclatura debe ajustarse en cada caso concreto porque varía la nomenclatura entre parqueaderos, cuartos útiles y locales

PARÁGRFO SEGUNDO: No obstante, la anterior mencin de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la transferencia se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aqua declarada no dar6 lugar a reclamo de las partes. -----

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES: La Etapa 6 Torre 6 de la Urbanizaci6n LA RIVIERE, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociaci6n, se desarroll6 en un terreno identificado con el folio de matr6cula inmobiliaria n6mero 001-1461254, **cuya** descripci6n y linderos se se6alan a continuaci6n: -----

LOTE ETAPA 6: Un lote de terreno con 6rea de 1574,71 M2, ubicado en la ciudad de Medell6n, el cual se encuentra comprendido dentro del per6metro formado por los siguientes puntos 84, 70, 69, 37, 8, 42, 41, 40 y 84 punto de partida del plano FR-U-006 elaborado por Coninsa Ramon H que se protocoliza con la presente escritura cuyos linderos son los siguientes: **POR EL NORTE**, del punto 42 al punto 84, pasando por los puntos 41 y 40 en 58,57 metros aproximadamente. **POR EL ORIENTE**, del punto 84 al punto 37, pasando por los puntos 70 y 69 en 44,26 metros aproximadamente. **POR EL SUR**, del punto 37 al punto 8 en 44,13 metros aproximadamente. **POR EL OCCIDENTE**, del punto 8 al punto 40 punto de partida, pasando por los puntos 42 y 41, en 68,02 metros aproximadamente. **ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-1461254 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS P6BLICOS DE MEDELL6N ZONA SUR Y CON EL C6DIGO CATASTRAL N6MERO [*]** -----

TERCERA: R6GIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La Etapa 2 Torre 2 de la Urbanizaci6n LA RIVIERE, de la cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, fue adicionada al r6gimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, al cual fue sometido la urbanizaci6n en los t6rminos de la escritura p6blica n6mero 17.389 del 3 de diciembre de 2019, otorgada en la Notar6a 15 de Medell6n debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos P6blicos de Medell6n - Zona Sur por medio del cual se constituy6 el reglamento de propiedad horizontal de la **URBANIZACION LA RIVIERE**, posteriormente adicionada con respecto a la **Etapa 3** de la urbanizaci6n, mediante escritura p6blica n6mero 13830n6mero13.830 del 30 de diciembre de 2020 la Notar6a 15 de Medell6n, debidamente registrada, nuevamente adicionado respecto de la **Etapa 2** de la

urbanización mediante escritura pública número 9312 del 01 de septiembre de 2023 de la Notaría 15 de Medellín, debidamente registrada. Finalmente, el régimen de propiedad horizontal fue adicionado mediante escritura pública número [*] del [*] de [*] de 20[*] de la Notaría 15 de Medellín, debidamente registrada con el **Etapas 6** de la urbanización LA RIVIERE. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: La transferencia incluye la cuota parte de copropiedad en los bienes de dominio común, en la proporción establecida en el reglamento para cada bien de dominio exclusivo. --

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las especificaciones de construcción de los inmuebles que integran la Etapas 6 Torre 6 de la Urbanización LA RIVIERE, constan en la memoria descriptiva protocolizada con la adición al Reglamento de Propiedad Horizontal antes mencionada. -----

PARÁGRAFO TERCERO: El (los) inmueble(s) que se transfiere(n) a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** es (son) el único beneficio al que éste(os) tiene(n) derecho y, por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del patrimonio autónomo, tiene derecho a que se le(s) adjudique(n) algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene(n) participación en los rendimientos de **EL FIDEICOMISO**. -----

PARÁGRAFO CUARTO: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO POR ETAPAS DE LA URBANIZACION LA RIVIERE: De conformidad con lo estipulado en el encargo de vinculación al fideicomiso, **EL BENEFICIARIO DE AREA** expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que los inmuebles objeto del presente contrato hacen parte de la Etapas 6 Torre 6 de la Urbanización LA RIVIERE, la cual se desarrollará por el sistema de etapas constructivas, sin que respecto a su ejecución total exista ningún compromiso por parte del **FIDEICOMISO** o del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, con los **BENEFICIARIOS DE AREA** de la Etapas 6, en cuanto a la construcción de las otras etapas, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** conservará plena libertad para determinar el número, área, destinación, características y tipo de bienes de dominio particular y consecuentemente, los bienes comunes que conformarán la(s) etapa(s) futura(s) de la Urbanización, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y de construcción y por las autoridades competentes del Municipio de Medellín. -

2. Que las etapas conformarán una Urbanización regida por un solo Reglamento de Propiedad Horizontal. La adición de las futuras etapas no constituye una reforma al Reglamento y, por lo tanto, no requerirá del consentimiento de los **CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA** de la primera o anterior etapa por tratarse de una previsión reglamentaria. -----
3. Que, por ser un desarrollo por etapas, se describirán por separado los bienes de dominio particular de cada etapa y se indicarán los bienes comunes ubicados en cada una de ellas, los cuales serán destinados al servicio de todos los propietarios de la Urbanización, sin perjuicio de las estipulaciones reglamentarias al respecto. -----
4. Que la(s) futura(s) etapa(s) podrá(n) ser objeto de modificaciones con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas (en caso de requerirse) y, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. -----
5. Las garantías de calidad, idoneidad y seguridad respecto de los bienes comunes no esenciales correrán en los términos de ley por independiente para cada uno de ellos desde su entrega a los órganos de administración para el uso y goce de todos los copropietarios. -----

CUARTA: TRADICIÓN. - Los inmuebles materia de la presente transferencia fueron adquiridos así:

1. La construcción por haberla levantado **CONINSA S.AS** con los recursos de **EL FIDEICOMISO** de conformidad con el contrato de fiducia. -----

2. El lote de terreno denominado **LOTE ETAPA 6**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 001-461254, sobre el cual está construida la Etapa 6 Torre 6 de la Urbanización LA RIVIERE, fue adquirido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LA RIVIERE** así: -----

I. Inicialmente adquirió: -----

a) Un lote identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-981412 por transferencia a título de compraventa realizada mediante Escritura Pública No. 19.719 del 29 de diciembre de 2016 de la Notaría 15 de Medellín, por parte de la sociedad VALORES SIMESA S.A. -----

b) Un lote denominado **LOTE PRIVADO A-16 PARTE 1**, que adquirió por adjudicación en liquidación en comunidad efectuada mediante escritura pública número 15914 del 31 de octubre de 2019, aclarada

mediante escritura pública 913 del 13 de febrero de 2020 ambas de la Notaria Quince de Medellín, debidamente registradas, al cual le corresponde la matrícula inmobiliaria número 001- 1383538. -----

c) Un lote identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-49161 por incremento a título de compraventa que le efectuó la sociedad AMARCOR S.A.S. mediante la escritura pública número 15.914 del 31 de octubre de 2019 aclarada por la escritura pública número 913 del 13 de febrero de 2020 ambas de la Notaria Quince de Medellín, debidamente registradas. -----

d) Los lotes identificados con las matrículas inmobiliarias números 001-20012 y 001-20020, por adición a título de fiducia mercantil que le efectuó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INVERCO, mediante escritura pública número 15.914 del 31 de octubre de 2019 aclarada por la escritura pública número 913 del 13 de febrero de 2020 ambas de la Notaria Quince de Medellín, debidamente registradas. -----

e) Los lotes identificados con las matrículas inmobiliarias números 001-20028, 001-20051 y 001-20052 por adición a título de fiducia mercantil que le efectuó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO CIUDAD DEL RIO BODEGAS LIA, mediante escritura pública número 15.914 del 31 de octubre de 2019 aclarada por la escritura pública número 913 del 13 de febrero de 2020 ambas de la Notaria Quince de Medellín, debidamente registradas. -----

f) Posteriormente en la escritura pública número 15.914 del 31 de octubre de 2019 aclarada por la escritura pública número 913 del 13 de febrero de 2020 ambas de la Notaria Quince de Medellín, debidamente registradas, procedió a englobar todos los predios antes mencionados, y finalmente se efectuó loteo del bien así englobado, del cual surgió el lote denominado LOTE ETAPA 2, identificado inicialmente con la matrícula inmobiliaria número 001-1383574. -----

g) Finalmente, mediante la escritura pública número 18.188 del 21 de diciembre de 2022 de la Notaría Quince de Medellín, debidamente registrada, el lote denominado LOTE ETAPA 2, identificado inicialmente con la matrícula inmobiliaria número 001-1383574 fue objeto de englobe y reloteo, dando origen al actual el lote denominado LOTE ETAPA 6, identificado inicialmente con la matrícula inmobiliaria número 001-1461254 del cual se desprendieron los inmuebles objeto de la presente transferencia. -----

QUINTA: VALOR DE LOS APORTES. El valor de los aportes pactados para el(los) inmueble(s) objeto de transferencia es la suma de [*] PESOS MONEDA LEGAL (\$[*]), cancelada de la siguiente forma: --

5.1. La suma de [*] PESOS MONEDA LEGAL (\$[*]), con recursos propios, recibidos a la fecha por EL FIDEICOMISO a su entera satisfacción y de conformidad. -----

5.2. El saldo, es decir la suma de [*] PESOS MONEDA LEGAL (\$[*]), con el producto de un crédito que el BANCO [*] S.A en adelante EL BANCO le(s) ha aprobado a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, con garantía hipotecaria de primer grado sobre los inmuebles objeto de esta transferencia de dominio, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Sobre esta suma de dinero, EL BENEFICIARIO DE AREA reconocerá y pagará a partir de la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega de dicho(s) inmueble(s), hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. El FIDEICOMISO y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA autorizan expresa e irrevocablemente al BANCO [*] S.A para que el producto del préstamo que se le otorgue a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LA RIVIERE tenga a favor de BANCOLOMBIA S.A y en caso de no tener obligaciones pendientes, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA autoriza(n) al BANCO [*] S.A , para que dicha suma sea entregada directamente al patrimonio autónomo anteriormente indicado. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA cumpla(n) con los requisitos exigidos por el BANCO [*] S.A y firme debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza el BANCO [*] S.A. La presente autorización modifica cualquier acuerdo entre las partes respecto a la destinación del desembolso, celebrada con anterioridad a la firma de la presente escritura. -----

Comentado [MAPU7]: Diligenciar según corresponda

Comentado [MAPU8]: Diligenciar según corresponda

Comentado [MAPU9]: Diligenciar según corresponda

Comentado [MAPU10]: Diligenciar según corresponda

Comentado [MAPU11]: Diligenciar según corresponda

PARÁGRAFO TERCERO. Si por cualquier circunstancia, **EL BANCO** no desembolsa el crédito, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, se constituirá(n) en deudor(es) del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, así como del FIDEICOMISO y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y/o el FIDEICOMISO podrá(n) hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual, esta escritura se otorga en forma firme e irrevocable, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata el numeral 5.2. del presente cláusula, evento en el cual ALIANZA FIDUCIARIA S.A, como vocera del FIDEICOMISO LA RIVIERE quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para la restitución del (de los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula Primera, en el evento en que los mismos ya hubieren sido entregados materialmente al BENEFICIARIO DE AREA. -----

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

mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia. -----

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO. EL FIDEICOMISO por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, manifiesta que los inmuebles objeto de transferencia mediante este instrumento, no han sido enajenados por acto anterior al presente y que se encuentran libres de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructo y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal al cual están sometidos y la hipoteca de mayor extensión cuya desafectación parcial se consagra en el acto primero del presente instrumento público. -----

De conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO LA RIVIERE, sin perjuicio de las obligaciones de saneamiento a cargo de quienes en su momento obren como vendedores o enajenantes de los inmuebles destinados al desarrollo de la Urbanización Riviere, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley, respecto de las mejoras que se efectúen en los inmuebles sobre los cuales se construyó la Urbanización LA RIVIERE, de tal manera que **ALIANZA**, el **FIDEICOMISO LA RIVIERE** y los **BENEFICIARIOS DE AREA** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras dentro de los términos de garantía legales para el efecto. -----

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hace dicha obligación de saneamiento extensiva no solo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes esta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** dichas obligaciones dentro de los términos de garantía legales para el efecto. -----

De conformidad con lo establecido en el encargo fiduciario al cual se hace mención en la presente escritura, una vez se enajenen las unidades privadas que conformen la Etapa 2 Torre 6 de la

Urbanización LA RIVIERE, el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, con respecto a dichas unidades; sin que ello implique que renuncie a las acciones que por estos conceptos pueda eventualmente iniciar en contra de los vendedores o enajenantes de los inmuebles en mayor extensión destinados al desarrollo de la Urbanización Riviere, en los términos anteriormente señalados. Quedan **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y el **FIDEICOMISO LA RIVIERE** relevados expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, de conformidad con lo anteriormente expresado. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con lo señalado en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** garantiza al **BENEFICIARIO DE ÁREA** por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de los) bien(es) transferido(s) desde la entrega material de cada unidad privada, y por diez (10) años, en la estabilidad de la estructura desde la entrega del primer bien privado de la Torre 6, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran por hechos que sean de responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). De los detalles de acabados deberá dejarse constancia en el acta de entrega, toda vez que los detalles estéticos que queden expuestos a daños propios del uso o trasteos expiran en el acto de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes no esenciales deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con lo señalado en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** concurrirá a la defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en el parágrafo anterior, sin perjuicio de que **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** se reserven el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula y en el contrato de fiducia. -----

PARAGRAFO TERCERO: De conformidad con lo señalado en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al **FIDEICOMISO**, el deterioro derivado del mal uso y/o mal mantenimiento de los bienes comunes que hayan sido entregados por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** antes de ser recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto o por el Administrador definitivo, será asumido por la Copropiedad, toda vez que la garantía cubre defectos de funcionamiento o calidad en el proceso constructivo, más no aquellos derivados del mal uso o falta de mantenimiento. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. -----

PARÁGRAFO CUARTO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, queda facultada para constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre parte del lote donde se construye la **URBANIZACIÓN LA RIVIERE** la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. También queda autorizada para constituir, si así se requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen a la urbanización, o a estos predios, la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s), se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman el Conjunto residencial, sin requerir autorización o comparecencias adicionales al FIDEICOMISO. -----

SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS- El (los) inmuebles que por este acto se transfieren, están dotados de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía y las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio. Las redes serán recibidas por las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, asumiendo ellos la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. La conexión de la red de telefonía y telecomunicaciones corre por exclusiva cuenta y riesgo del BENEFICIARIO DE ÁREA. -----

Igualmente, en la Etapa 6 Torre 6 de la Urbanización LA RIVIERE, de la cual hacen parte los inmuebles cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron las obras relativas al planteamiento

urbanístico correspondiente a dicha etapa, aprobado por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Medellín. -----

PARÁGRAFO: Se advierte expresamente que en el presente contrato se incluyen las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, mas no el derecho a la línea telefónica y al aparato telefónico ni el servicio de gas (conexión y suministro), cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE AREA, así como cualquier servicio de telecomunicaciones e internet. -----

OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. El FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental o Municipal hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. De conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación al FIDEICOMISO, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles al BENEFICIARIO DE ÁREA, serán de cargo de éste los gastos y pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, sus respectivos consumos, etc., y por concepto de impuesto predial proporcional a la vigencia fiscal. A partir de la misma fecha será de cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA, el pago de las cuotas de administración, ordinarias o extraordinarias, de la Urbanización LA RIVIERE, así como intereses del crédito o intereses de subrogación si los hubiere. En caso tal que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deba cancelar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, para la consecución de los paz y salvos que le permitan cumplir con la obligación de escriturar las unidades inmobiliarias, EL BENEFICIARIO DE AREA deberá pagarle a EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, al momento de la firma de la escritura, el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material de las unidades inmobiliarias y el último día facturado y pagado. Las contribuciones de valorización que se decreten y/o derramen (bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores), son de cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA a partir de la fecha de firma del contrato de encargo de vinculación al FIDEICOMISO, así como cualquier otro tipo de impuesto,

contribución o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional. -----

El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente a los inmuebles objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad, por EL BENEFICIARIO DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de EL BENEFICIARIO DE ÁREA y este firme toda la documentación que la entidad exija. -----

Si la contribución y/o el gravamen y/o el impuesto se derrama o carga antes del desenglobe en la correspondiente Oficina de Catastro de la Etapa 2 Torre 2 de la Urbanización, EL BENEFICIARIO DE ÁREA asumirá su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y su adición le corresponda al (a los) inmueble(s). Si la contribución y/o el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de EL BENEFICIARIO DE ÁREA el pago de la tarifa individual que se le asigne al (a los) inmueble(s). Si por exigencia de alguna entidad pública, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se ve obligado a cancelar la totalidad de la contribución y/o del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por EL BENEFICIARIO DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra. Igualmente serán de cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA los costos de conexión que se generen por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos (gas y energía). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del proyecto concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR quedó obligado a obtener el desglose de las unidades que forman el Proyecto La Riviere ante el Departamento Administrativo de Catastro. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, EL FIDEICOMISO, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente. -----

NOVENA.: ENTREGA MATERIAL: El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR ya hizo entrega real y material del (los) inmueble (s) que transfiere (s) a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA mediante ACTA suscrita por EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR en la que se dejó constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos. No obstante lo anterior, EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA con la suscripción de la presente escritura pública declaran los inmuebles recibidos a entera satisfacción. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA. EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre el EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. En relación con la entrega material de(los) inmueble(s), **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO LA RIVIERE** quedan exonerados de toda responsabilidad que se pueda derivar de la entrega material de los inmuebles transferidos, por cuánto, dicha entrega material es única y

exclusivamente obligación de EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, haciendo suyas las obligaciones derivadas de la misma. -----

DÉCIMA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN. A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de EL(LOS) **BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción así como el mantenimiento para la adecuada conservación y funcionamiento de las unidades inmobiliarias. -----

DÉCIMA PRIMERA: COSTOS. De conformidad con lo señalado en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO, los gastos notariales y el impuesto de anotación y registro (boleta de rentas) que se generen por la escritura de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), son por cuenta del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y el **BENEFICIARIO DE ÁREA** por partes iguales; la inscripción en la oficina de registro de la escritura de transferencia del dominio y el impuesto de IVA a que haya lugar es por cuenta exclusiva del **BENEFICIARIO DE ÁREA**. -----

Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula el **BENEFICIARIO DE ÁREA** (Derechos Notariales, Impuesto de Registro, Derechos de Registro, demás gastos legales, certificado de propiedad y libertad etc.), serán por cuenta de éste. Los Gastos Notariales y de Registro por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, son por cuenta del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. -----

DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La **FIDUCIARIA** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con los **FIDEICOMITENTES**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a los **FIDEICOMITENTES** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo de la Urbanización **LA RIVIERE** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman

dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

DÉCIMA TERCERA: RADICACIÓN DE VENTAS. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR radicó ante el Municipio de Medellín, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda tipo NO VIS, bajo el número de Radicación [*] del [*] de [*] de 20[*] de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006. -----

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

- A. Acepta (n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----
- B. Acepta(n) que tiene(n) recibido a su entera satisfacción el(los) inmueble(s) que por ésta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. -----
- C. Que acepta y recibirá real y materialmente, el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, según lo pactado en el encargo de vinculación al **FIDEICOMISO** en la fecha indicada en la Cláusula Novena, numeral 9.2., y renuncia a exigir el cumplimiento de la Condición resolutoria en los términos de la presente escritura. -----
- D. Conoce (n) y acepta (n) el Reglamento de Propiedad Horizontal y su adición, a los que se haya (n) sometido (s) e l(los) inmueble (s) y se obliga (n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, especialmente al pago que por concepto de administración de la copropiedad se origina a partir de la fecha de entrega de los inmuebles y las disposiciones que regulan en dicho estatuto el desarrollo por etapas de la Urbanización. -----
- E. Con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación celebrado con EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA a quien lo declara a paz y salvo. -----

- F. Conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del (de los) inmueble(s), la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -
- G. Conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA de fecha 29 de diciembre de 2016, suscrito entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y LOS FIDEICOMITENTES arriba mencionados, de la misma manera como lo manifestaron al momento de suscribir el encargo fiduciario de vinculación al **FIDEICOMISO**. -----
- H. Declara(n) en paz y a salvo al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE y a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por todo concepto y, en especial, en lo relacionado con la transferencia de los inmuebles aquí contenida, en razón a que el FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA dieron estricto cumplimiento a lo establecido en el negocio fiduciario, por lo que EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga a no presentar ningún tipo de reclamaciones ni de acciones legales contra el FIDEICOMISO LA RIVIERE ni contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por ningún concepto. -----
- I. Declara a paz y a salvo al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del fideicomiso por todo concepto, con respecto a las obligaciones que este adquirió para con él. -----
- J. Que se declara deudor del FIDEICOMISO LA RIVIERE de la suma de la suma indicada en el numeral 5.2 de la cláusula quinta y se obliga a cancelarla con el producto de un crédito que le ha otorgado **EL BANCO [*] S.A** de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual el patrimonio autónomo enajenante y EL BENEFICIARIO DE ÁREA autorizan expresa e irrevocablemente a esta entidad para que el producto del préstamo que se le otorgue a EL BENEFICIARIO DE AREA sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que EL FIDEICOMISO LA RIVIERE enajenante tenga a favor de BANCOLOMBIA S.A. y, en caso de no tener obligaciones pendientes, para que dicha suma sea entregada directamente al FIDEICOMISO LA RIVIERE o a la persona (natural o jurídica), o al patrimonio autónomo que

éste indique. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez EL BENEFICIARIO DE AREA cumpla los requisitos exigidos por **EL BANCO [*] S.A.** y firme debidamente la escritura pública de hipoteca si así lo autoriza esta entidad. EL BENEFICIARIO DE ÁREA tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de la presente escritura, para realizar todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por **EL BANCO [*] S.A.** para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de no cancelar EL BENEFICIARIO DE ÁREA en la fecha antes señalada, se considerará que está en mora por concepto del pago de la mencionada suma y desde esa fecha deberá pagar intereses de mora, los cuales se liquidarán a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR o EL FIDEICOMISO puedan ejercer las acciones legales que estimen pertinentes. -----

K. Que conoce(n) y acepta(n) que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del BENEFICIARIO DE ÁREA a partir de la suscripción del instrumento público. -----

L. Que con el otorgamiento de la presente escritura EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al FIDEICOMISO LA RIVIERE que EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA celebró (aron). -----

Presente **MARY ELIZABETH ECHEVERRI BEDOYA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.685.346, expedida en Medellín, obrando en calidad de apoderada especial de la sociedad denominada **CONINSA S.A.S**, identificada con NIT. 890.911.431-1, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante escritura pública número 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el día 10 de Julio de 1.972, bajo el número 2227, folio 2227 del Libro IX, con matrícula mercantil número 21-009343-04, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín y con copia autentica del poder conferido por medio de la escritura pública número 10.544 del día 24 de agosto de 2017 de la Notaría

15 de Medellín, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, manifestó:

1. Que acepta para la sociedad que es su poderdante, la presente escritura y en especial la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil que realiza ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE, por estar a su entera satisfacción. -----
2. Que su poderdante saldrá al saneamiento de las unidades transferidas, en los términos de ley y de este contrato y asume las obligaciones que en el mismo se establecen a su cargo. -----
3. Que por lo dicho, su poderdante declara que ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni EL FIDEICOMISO LA RIVIERE obraron como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, lo cual fue responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos, obligaciones que estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. -----
4. Que su poderdante acepta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO LA RIVIERE solo comparece para dar cumplimiento a su obligación contenida en el CONTRATO DE FIDUCIA. -----
5. Que su poderdante declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente Escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades. -----
6. Que su poderdante declara a paz y salvo a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO LA RIVIERE, respecto de la transferencia celebrada por esta Escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----

Indagado EL BENEFICIARIO DE AREA por el Notario, acerca de su estado civil, manifiesta(n): que es (son) [*]. Con base en la declaración anterior el apartamento objeto del presente contrato [*] queda afectado a vivienda familiar. Ley 258 del 1.996, modificada por la ley 854 del 2003. -----

ACTO TERCERO. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA

[*]

Comentado [MAPU12]: Incluir minuta aportada por cada banco financiador según corresponda

*******HASTA AQUÍ LA MINUTA APORTADA*******

El suscrito Notario Quince autorizó a los representantes legales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A, CONINSA S.A.S, BANCOLOMBIA S.A y BANCO [*] S.A.** para firmar fuera del despacho notarial. (Art. 12 del dto. 2148 de 1.983). -----

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno la encontraron conforme a sus conocimientos y voluntad y por no observar ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla, declarando expresamente estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto al nombre e identificación de cada contratante, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y títulos de adquisición del inmueble objeto de este contrato da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los otorgantes, conforme lo establece el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por enterados y en constancia firman.

PARAGRAFO: DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 32° DEL DECRETO 1250 DE 1970, LA PRESENTE ESCRITURA DE CONSTITUCION DE HIPOTECA SOLO PODRA INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DE OTORGAMIENTO, Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO SE DEBERA OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA.-----

La presente Escritura original o matriz se extendió en las Hojas de Papel Notarial Números:

DERECHOS NOTARIALES: \$

Art. 23 de la Ley 546 de 1999. -----

Aporte a Superintendencia: \$ al Fondo Especial del Notariado: \$ E

IVA: \$

MARY ELIZABETH ECHEVERRI BEDOYA C.C.
43.685.346
En Representación de Coninsa S.A.S
NIT. 890.911.431-1
Sociedad apoderada especial de Alianza Fiduciaria S.A.
Vocera del FIDEICOMISO LA RIVIERE
NIT. 830.053.812 – 2

C.C.
BENEFICIARIO DE ÁREA

ANA MARIA PALACIO BEDOYA
C.C. No. 43.271.350
APODERADA ESPECIAL BANCOLOMBIA S.A
NIT. 890.903.938-8

NOTARIO DE MEDELLÍN