



Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Radicación: 11001-31-03-036-2016-00554-00
Demandante: Álvaro Hugo Sabogal Forero y Otros.
Demandado: Alirio Forero Morato y Otro.
Tramite: Sentencia primera instancia.

Procede el despacho a proferir sentencia de distribución de las sumas recaudadas en la subasta dentro del proceso divisorio promovido por Álvaro Hugo, Mónica, Claudia Liliana, Abel Andrés Sabogal Forero, María del Pilar Forero de Figueredo, María Amanda Forero de Martínez, Miryam Forero Morato contra Alirio Forero Morato y Antonio María Forero Morato.

I ANTECEDENTES

1. Los demandantes solicitaron la división *ad valorem* del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-32528, ubicado en la Carrera 32ª No. 14B-41 sur, Bloque 2, Apto 101 de Bogotá.

Para la fecha de presentación de la demanda, el referido predio pertenecía en común y proindiviso a los demandantes y a los convocados, según adjudicación hecha en la sucesión de Ana Silvia Morato de forero y Antonio María Forero Latorre (E.P. 2675 de 10 de diciembre de 2004) así como en la de Aura Renee Forero de Sabogal (E.P. 1906 de 17 de septiembre de 2015).

Ante el fallecimiento de la demandante María del Pilar Forero de Figueredo² se tuvo como sucesores procesales a Adriana del Pilar, Bibiana y Henry Figueredo Forero (PDF 40).

2. Mediante auto de 31 de enero de 2017 se admitió la demanda, se ordenó la notificación al extremo convocado y el traslado a los mismos por el término de ley, posteriormente, en proveído de 3 de mayo de 2017 se corrigió el nombre de una de las demandantes (Archivo PDF 009 y PDF 012).

3. Los demandados se notificaron en la forma prevista en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso³, quienes no formularon oposición, por consiguiente, en proveído calendado 31 de julio de 2017 se dispuso la venta en pública subasta del bien objeto de división. (Archivo PDF 014).

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

² Archivo PDF 038, fl. 4. (falleció 29-10-2017)

³ Archivo PDF 13, fls. 3 a 24.

4. La diligencia de remate del inmueble objeto de la litis se llevó a cabo el 13 de junio de 2022 en la que se adjudicó el bien al señor Diego Esteban Sánchez Amaya, quien realizó postura por la suma de \$171.623.500 m./cte. (PDF 061).

5. En auto del 30 de agosto de 2022 se emitió auto aprobatorio de la almoneda (PDF 068), por lo que se ordenó la expedición de los oficios respectivos para inscribir el remate y la entrega del bien al adjudicatario, motivo por el que se allegó al informativo acta que da cuenta que la entrega del predio al señor Diego Esteban Sánchez Amaya se materializó el 2 de septiembre de esa anualidad.⁴

De acuerdo con la anotación número 15 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-32528, el remate se registró el 28 de febrero de 2023 (PDF 97, fl. 11).

IV CONSIDERACIONES

1. Sin existir duda sobre los presupuestos procesales para la emisión de la sentencia, es del caso recordar que de conformidad con el artículo 411 del Código General del Proceso, cuando la división del bien se logre a través de subasta pública, la sentencia de distribución únicamente se emitirá cuando se encuentre acreditado el registro del remate y la entrega del bien al adjudicatario. Al respecto, el canon en cita preceptúa:

“Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras.”

Ahora bien, tal como se ha visto en el transcurso de la actuación, al proceso divisorio le son aplicables algunas de las reglas que la legislación procesal ha impuesto para los procesos ejecutivos, lo que ocurre única y exclusivamente cuando la división se hace a través de la subasta del bien.

Tal remisión se encuentra establecida en el primer inciso del artículo 411 del C.G.P., según el cual, *“en la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien”*.

⁴ Archivo PDF 82.

Bajo esta perspectiva, se debe garantizar al rematante el pago de las obligaciones que tiene pendiente el bien subastado, pues éste tiene derecho a que se le entregue el inmueble a paz y salvo por conceptos de administración, servicios públicos, impuestos y parqueaderos, de tal suerte que efectuada la entrega del bien y acreditado dentro de la oportunidad legal por parte del adjudicatario el monto de las deudas, el pago de tales cantidades debe ser un punto de resolución en la sentencia, donde no solamente se hará la distribución del producto del remate entre los comuneros, sino que además se ordenará cancelar los gastos reclamados oportunamente.

De otro lado, respecto de las deudas derivadas de la comunidad el artículo 2325 del Código Civil señala:

“A las deudas contraídas en pro de la comunidad durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá acción contra la comunidad para el reembolso de lo que hubiere pagado por ella.

*Si la deuda ha sido contraída por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas, todos ellos, no habiendo estipulado solidaridad, son obligados al acreedor por partes iguales; **salvo el derecho de cada uno contra los otros, para que se le abone lo que haya pagado de más sobre la cuota que le corresponda.**”*
(énfasis fuera de texto)

Lo anterior implica que los copropietarios son responsables de las obligaciones contraídas en pro de la comunidad conforme la cuota parte que les pertenece del bien, de modo que el comunero que acredite haber cancelado gastos que correspondan a otro tiene derecho a exigir el reembolso de la suma pagada de más.

Al respecto, la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil sobre la forma en que deben ser asumidas las obligaciones por concepto de expensas de administración y el impuesto predial por cada uno de los comuneros, determinó:

“Cumple indicar, en este caso, que tanto el pago de las expensas comunes para la propiedad horizontal, como la cancelación del gravamen antes enunciado, corresponde a los copropietarios de los inmuebles de manera solidaria, de donde se colige, en consecuencia, la facultad del acreedor para lograr el recaudo de lo adeudado demandando conjuntamente a los dueños del bien raíz o a quien entre éstos elija.

*Lo anterior se funda, de un lado, en lo consignado en el párrafo 1º del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual prevé: “(...) Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, **cada una de ellas será solidariamente***

responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda (...)” (subraya fuera de texto); y, de otro, en el carácter del impuesto predial.

(...)

De acuerdo con las normas que rigen la comunidad, los integrantes de la misma sólo están obligados a responder como lo hacen los herederos en las deudas hereditarias –art. 2324, C.C-, esto es, a prorrata de los derechos sobre el inmueble de su propiedad; asimismo, aquéllos responden ante un acreedor común teniendo en cuenta el valor de cada una de sus cuotas –art. 2325 ídem.

No obstante, si uno de los comuneros sufraga una obligación a cargo de la comunidad, tal como lo hizo el adjudicatario en nombre del deudor, este último tiene derecho frente al otro comunero “(...) para que se le abone lo que haya pagado de más sobre la cuota que le corresponda (...)” –inc. 2º, art. 2325 ídem-.”⁵

Sumado a lo ya expuesto, ha de decirse que según lo previsto en el numeral 4º del artículo 2338 de la legislación en cita para distribuir el producto del remate del bien común entre sus condueños en proporción de sus derechos se deberá tener en cuenta que “*si los interesados no han consignado antes de empezarse el repartimiento, la cuota que les corresponda para cubrir los gastos presupuestos para la operación, se deducirá dicha cuota de las suertes respectivas y se separará una porción de terreno equivalente para el expresado gasto*”, habida cuenta que las costas comunes a la partición corresponden a los interesados a prorrata⁶, disposiciones que además guardan relación con lo normado en el artículo 413 del Código General del Proceso.

3. De acuerdo con el marco jurídico antes referenciado, descendiendo al caso puesto a consideración del Despacho, acreditados como se encuentran los presupuestos para emitir sentencia de distribución, pues en la anotación 15 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-32528 obra registro de la subasta aquí efectuada, y adicionalmente, el acta suscrita entre el adjudicatario y la demandante Claudia Liliana Sabogal Forero da cuenta que la entrega se materializó el 2 de septiembre de 2022⁷, procede el despacho a verificar la forma como se hará la distribución de los dineros aquí recolectados, determinando qué porcentaje tiene cada comunero en el bien y, por ende, en qué proporción les corresponde el producto del remate, teniendo en cuenta los gastos que se hallen probados, los cuales corren a cargo de los comuneros de acuerdo a sus derechos.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia STC8034-2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

⁶ Artículo 1390 del Código Civil.

⁷ Archivo PDF 82.

Bajo esta perspectiva, se observa que según el certificado de tradición y libertad allegado al trámite el bien objeto de venta corresponde a las partes así: **i)** La sucesión de María del Pilar Forero de Figueredo en 16,6666667%, **ii)** María Amanda Forero de Martínez en 16,6666667%, **iii)** Miryam Forero Morato en 16,6666667%, **iv)** Antonio María Forero Morato en 16,6666667%, **v)** Alirio Forero Morato en 16,6666667%, **vi)** Abel Andrés Sabogal Forero en 4,16666667%, **vii)** Claudia Liliana Sabogal Forero en 4,16666667%, **viii)** Mónica Sabogal Forero en 4,16666667% y **ix)** Álvaro Hugo Sabogal Forero en 4,16666667%.

De lo anterior, vale la pena aclarar que aun cuando en el curso del proceso se reconoció interés para actuar a Adriana del Pilar, Bibiana y Henry Figueredo Forero en calidad de sucesores procesales de la señora María del Pilar Forero de Figueredo, quien falleció el 29 de octubre de 2017 conforme al registro de defunción obrante al interior del plenario,⁸ lo cierto es que no se acreditó que estos hubiesen iniciado los trámites de sucesión, a efectos de que el patrimonio de la fallecida les fuera trasferido en legal forma, de ahí que no sea posible adjudicar en proporciones iguales la parte de su ascendente, debiendo entregar a la sucesión el valor que acá le corresponda, esto en aras de garantizar que la totalidad de personas que consideren tener interés alguno concurren al trámite sucesoral.

En ese orden de ideas, definido el porcentaje que le corresponde a cada comunero, tomando en consideración que el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-32528 fue rematado en la suma de **\$171.623.500**, una vez efectuada la respectiva operación aritmética, el producto se distribuirá de la siguiente forma:

Propietario	Porcentaje	valor
Sucesión María del Pilar Forero de Figueredo	16,6666667	\$ 28.603.916,70
María Amanda Forero de Martínez	16,6666667	\$ 28.603.916,70
Myriam Forero Morato	16,6666667	\$ 28.603.916,70
Antonio María Forero Morato	16,6666667	\$ 28.603.916,70
Alirio Forero Morato	16,6666667	\$ 28.603.916,70
Abel Andrés Sabogal Forero	4,16666667	\$ 7.150.979,17
Claudia Liliana Sabogal Forero	4,16666667	\$ 7.150.979,17
Mónica Sabogal Forero	4,16666667	\$ 7.150.979,17
Álvaro Hugo Sabogal Forero	4,16666667	\$ 7.150.979,17

Ahora bien, la parte actora presentó una relación de obligaciones derivadas del inmueble en el periodo comprendido entre el mes de diciembre de 2020 hasta la data en que se realizó la entrega del bien al adjudicatario, 2 septiembre de 2022, que comprende gastos por: **i)** concepto de servicios públicos de agua y alcantarillado, gas y energía por valor de \$1.524.316, **ii)** cuotas de administración en la suma de \$2.545.900, **iii)** mantenimiento del

⁸ Archivo PDF 38, fl. 4.

inmueble, aseo y reparaciones por valor de \$506.010 y **iv)** gastos del remate (certificados de tradición y libertad y publicaciones) por un monto equivalente a \$554.800 para un total de \$5.131.026., sin embargo, de los elementos de convicción arrimados al plenario no se observa que todos los egresos denunciados cuenten con el soporte suficiente para demostrar su efectiva causación y pago en la forma indicada.

Para fundamentar los gastos correspondientes al mantenimiento del inmueble el extremo actor allegó los recibos de caja menor de 29 de diciembre de 2020 por \$189.000-arreglo humedad cuarto de servicio, 30 de enero de 2021 por \$60.000 -aseo general, 30 de junio de 2021 por \$60.000 aseo general, 30 de junio de 2021 por \$25.000 sacada de escombros, 21 de noviembre de 2021 por \$50.000 cambio marco puerta y una factura emitida por Tiendas D1 el 29 de enero de 2021 por la compra de elementos de aseo por valor de \$5.270⁹, no obstante, dichos instrumentos no permiten tener certeza de que los servicios y bienes se relacionen con el bien inmueble rematado pues se omitió indicar la dirección, motivo por el que no pueden tenerse en cuenta como gastos debidamente acreditados.

De igual forma, cumple precisar que, si bien se aportó la constancia de una transacción efectuada el 3 de febrero de 2021 por \$3.120 a favor de la empresa Vati Gas Natural S.A ESP y otra del 24 de febrero de 2021 por \$52.577 a favor de Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá¹⁰ tampoco es posible establecer que correspondan al pago de servicios públicos domiciliarios del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-32528.

En suma, realizando las deducciones pertinentes se tiene que el valor demostrado por gastos comunes asciende a **\$4.686.059** por servicios públicos, mantenimiento del inmueble, cuotas de administración y gastos del remate, que fueron sufragados por los demandantes, y que debían ser cancelados en proporción a sus derechos, conforme se precisa a continuación: **i)** La sucesión de María del Pilar Forero de Figueredo por \$781.009, 835 **ii)** María Amanda Forero de Martínez por \$781.009,835 **iii)** Miryam Forero Morato por \$781.009,835 **iv)** Antonio María Forero Morato por \$781.009,835 **v)** Alirio Forero Morato por \$781.009,835 **vi)** Abel Andrés Sabogal Forero por \$195.252,458 **vii)** Claudia Liliana Sabogal Forero por \$195.252,458 **viii)** Mónica Sabogal Forero por \$195.252,458 y **ix)** Álvaro Hugo Sabogal Forero por \$195.252,458.

En ese orden de ideas, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 413 del Código General del Proceso es menester reembolsar a los demandantes la cuota parte por concepto de gastos que corresponden a los

⁹ Archivo PDF 53 fl. 24, 29, 30, 82, 83 y 124

¹⁰ Archivo PDF 53, fl. 28 y 53.

demandados Antonio María Forero Morato por \$781.009,835 y Alirio Forero Morato por \$781.009,835 para un total de **\$1.562.019,67.**, así:

Propietario	Valor a reembolsar
Sucesión María del Pilar Forero de Figueredo	\$ 390.504,92
María Amanda Forero de Martínez	\$ 390.504,92
Myriam Forero Morato	\$ 390.504,92
Abel Andrés Sabogal Forero	\$ 97.626,23
Claudia Liliana Sabogal Forero	\$ 97.626,23
Mónica Sabogal Forero	\$ 97.626,23
Álvaro Hugo Sabogal Forero	\$ 97.626,23
Total	\$ 1.562.019,67

Entonces, el producto del remate se distribuirá de la siguiente manera teniendo en cuenta los gastos generados hasta la entrega del bien al rematante y el valor pagado en almoneda, de acuerdo con el porcentaje que le corresponde a cada comunero:

Propietario	Porcentaje	Producto remate	Valor a deducir por gastos	Valor a reembolsar por gastos	Valor final
Sucesión María del Pilar Forero de Figueredo	16,6666667	\$ 28.603.916,70		\$ 390.504,92	\$ 28.994.421,56
María Amanda Forero de Martínez	16,6666667	\$ 28.603.916,70		\$ 390.504,92	\$ 28.994.421,56
Myriam Forero Morato	16,6666667	\$ 28.603.916,70		\$ 390.504,92	\$ 28.994.421,56
Antonio María Forero Morato	16,6666667	\$ 28.603.916,70	\$ 781.009,835		\$ 27.822.906,86
Alirio Forero Morato	16,6666667	\$ 28.603.916,70	\$ 781.009,835		\$ 27.822.906,86
Abel Andrés Sabogal Forero	4,1666667	\$ 7.150.979,17		\$ 97.626,23	\$ 7.248.605,40
Claudia Liliana Sabogal Forero	4,1666667	\$ 7.150.979,17		\$ 97.626,23	\$ 7.248.605,40
Mónica Sabogal Forero	4,1666667	\$ 7.150.979,17		\$ 97.626,23	\$ 7.248.605,40
Álvaro Hugo Sabogal Forero	4,1666667	\$ 7.150.979,17		\$ 97.626,23	\$ 7.248.605,40

De esa manera, sin más consideraciones, en los términos expuestos precedentemente, quedan distribuidos los dineros recolectados en la almoneda.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECRETAR la distribución del producto del remate del bien objeto de este proceso, entre los comuneros de la siguiente manera:

Para la sucesión de María del Pilar Forero de Figueredo la suma de \$28.994.421,56,00 pesos.

Para la demandante María Amanda Forero de Martínez la suma de \$28.994.421,56,00 pesos.

Para la demandante Myriam Forero Morato la suma de \$28.994.421,56,00 pesos.

Para el demandante Abel Andrés Sabogal Forero la suma de \$7.248.605,40,00 pesos.

Para la demandante Claudia Liliana Sabogal Forero la suma de \$7.248.605,40,00 pesos.

Para la demandante Mónica Sabogal Forero la suma de \$7.248.605,40,00 pesos.

Para el demandante Álvaro Hugo Sabogal Forero la suma de \$7.248.605,40,00 pesos.

Para el demandado Antonio María Forero Morato la suma de \$27.822.906,86,00 pesos.

Para el demandado Alirio Forero Morato la suma de \$27.822.906,86,00 pesos.

SEGUNDO: Por secretaría, previo el fraccionamiento a que haya lugar, entregase a la sucesión de María del Pilar Forero de Figueredo, María Amanda Forero de Martínez, Myriam Forero Morato, Abel Andrés Sabogal Forero, Claudia Liliana Sabogal Forero, Mónica Sabogal Forero, Álvaro Hugo Sabogal Forero, Antonio María Forero Morato y Alirio Forero Morato, las sumas indicadas con anterioridad.

TERCERO: Archivar el expediente, en oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuazuque
Juez
Juzgado De Circuito

Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **10da513185b0c3b2c05f18aa154e9a3cb9e3d6c9dace97cbc248ea40c68e3de9**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad.: 11001 03 036 2018 00545 00

Subsanada en debida forma la demanda y reunidos los requisitos consagrados en los artículos 82, 368 y 375 del Código General del Proceso, el Juzgado **RESUELVE**:

1. **ADMITIR** la demanda verbal de **DECLARACIÓN DE PERTENENCIA** por prescripción **EXTRAORDINARIA** adquisitiva de dominio de cuatro inmuebles que hacen parte del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-517086**, incoada por **LUIS EDUARDO ROMERO RODRÍGUEZ²**, **JORGE ENRIQUE ROMERO RODRÍGUEZ³**, **GLORIA ELSA ROMERO RODRÍGUEZ⁴** y **JUAN FRANCISCO ROMERO RODRÍGUEZ⁵**, en contra de:

- **HEREDEROS INDETERMINADOS DE BENIGNO MUÑOZ ORJUELA.**
- **INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL - MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO⁶.**
- **ISAURA RODRÍGUEZ DE ROMERO**
- **CLARIBEL ROMERO⁷.**
- **BEATRIZ ROMERO DE MÉNDEZ.**
- **MARÍA EMMA ROMERO DE MÉNDEZ.**
- **MARÍA ROMERO DE RAMÍREZ.**
- **ANA ROSA ROMERO RODRÍGUEZ.**
- **BERCELINO ROMERO RODRÍGUEZ.**
- **SONIA ROMERO RODRÍGUEZ.**
- **FERNANDO ROMERO SALAZAR.**
- **JOSÉ DOMINGO ROMERO SALAZAR.**
- **NOHEMÍ ROMERO SALAZAR**
- **RUFINO ROMERO SALAZAR**
- **ARNOLDO VARGAS MUÑOZ (anotación 25).**
- **MARÍA EVANGELINA MUÑOZ SUÁREZ (anotación 29).**
- **NOEL MORALES VANEGAS (anotación 29).**

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

² Inmueble ubicado en la Calle 136 A Sur No. 14-74 MJ 3 de Bogotá, CHIP AAA0157BJDE.

³ Inmueble ubicado en la Calle 136 A Sur No. 14-74 MJ 4 de Bogotá, CHIP AAA0157BJEP

⁴ Inmueble ubicado en la Calle 136 A Sur No. 14-70 MJ 1 de Bogotá, CHIP AAA0157BJBS.

⁵ Inmueble ubicado en la Calle 136 A Sur No. 14-80 MJ 9 de Bogotá, CHIP AAA0157BJFZ

⁶ Debido a que el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO subrogó legalmente la representación judicial del PATRIMONIO AUTONOMO DE REMANENTES – PAR INURBE EN LIQUIDACIÓN del presente proceso, de conformidad con lo estatuido en el artículo 11 y 17 del Decreto 554 de 2003 (Ver PDF 83)

⁷ Por transmisión de Carmen Elisa Romero Salazar.

- **PERSONAS INDETERMINADAS** que se crean con derecho sobre los inmuebles.

2. **IMPRÍMASELE** a este asunto el trámite correspondiente al PROCESO VERBAL previsto en el artículo 368 concordado con el artículo 375 del Código General del Proceso.

3. De la demanda y sus anexos córrase traslado a la parte demandada por el término legal de veinte (20) días, para que a través de memorial remitido al correo electrónico de esta sede judicial (ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co) o radicado físicamente en el juzgado, procedan a ejercer su derecho de defensa y contradicción.

4. Se **ORDENA** el **EMPLAZAMIENTO** de los HEREDEROS INDETERMINADOS DE BENIGNO MUÑOZ ORJUELA, de los demandados ANA ROSA ROMERO RODRÍGUEZ, BEATRIZ ROMERO DE MÉNDEZ, CLARIBEL ROMERO, FERNANDO ROMERO SALAZAR, MARÍA EMMA ROMERO DE MÉNDEZ, RUFINO ROMERO SALAZAR⁸ y de LAS PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derechos sobre el inmueble a usucapir, conforme lo prevé el artículo 108 del CGP.

De acuerdo a lo consagrado en el artículo 10 de la Ley 2213 de 2022, **Secretaría** proceda con la inclusión de la información correspondiente en la base de datos del Registro Nacional de Personas Emplazadas.

5. A los demás demandados, se deberán notificar de conformidad con lo normado en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso o 8° de la Ley 2213 de 13 de junio de 2022, previniéndole que dispone de veinte (20) días para contestar la demanda y presentar las excepciones a que hubiera lugar.

6. **ORDENAR** a la parte actora que dé aplicación a la regla 7ª del artículo 375 del Código General del Proceso, en el sentido de instalar valla o aviso en el predio objeto del proceso, la cual deberá cumplir con los requisitos y las **dimensiones** a las que hace alusión la referida disposición, so pena de no aceptar su fijación.

7. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ordenando la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-517086. Indíquesele a esa entidad que deberá anular la anotación 034 ordenada por este Despacho con anterioridad. Comuníquesele.

⁸ Teniendo en cuenta que no se encontró registro en la Base de Datos del Adres (Carpeta 096).

8. Acreditada la inscripción de la demanda, y la fijación de la valla, el despacho resolverá lo pertinente respecto de la inclusión de ésta en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia.

9. Atendiendo lo establecido en el inciso segundo del numeral 6 del artículo 375 del CGP, **INFÓRMESE** por el medio más expedito sobre la existencia de este proceso a las siguientes entidades, para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a las que hubiere lugar, en el ámbito de sus funciones:

- Superintendencia de Notariado y Registro.
- Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder) hoy Agencia Nacional de Tierras
- Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas. (UARIV)
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)
- Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER).
- Instituto para la Economía Social (IPES).
- Instituto para la Recreación y el Deporte. (IDRD)
- Instituto de Desarrollo Urbano.
- Secretaría distrital de Planeación
- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).
- Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).
- Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. (EAAB)
- Caja de Vivienda Popular
- Fondo de desarrollo de la Localidad donde se encuentre ubicado el bien.
- Personería Distrital de Bogotá.

10. Se le reconoce personería al abogado **VÍCTOR ALFREDO SABOGAL DELGADILLO**, como apoderado de la parte demandante, en los términos del mandato aportado (Arts. 74 y 75 del C. G. del P.).

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuazuque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c01a05b695d7cd5bdcf823777f1b885a38c3a258f646450aa1f95d5bd634b9a7**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad.: 11001 03 036 2018 00545 00

En atención a la documental que precede, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 43 y parágrafo 2° del artículo 291 del Código General del Proceso, el Juzgado **DISPONE**:

1. **OFICIAR a FAMISANAR EPS**, para que en el término de diez (10) días contados a partir de su enteramiento, informe luego de realizar la búsqueda correspondiente, los datos del demandado **ARNOLDO VARGAS MUÑOZ**², que sirvan para su localización, específicamente, dirección física y electrónica, teléfono y nombre de empleador.

2. **OFICIAR a SALUD TOTAL EPS** para que en el término de diez (10) días contados a partir de su enteramiento, informe luego de realizar la búsqueda correspondiente, los datos del demandado **JOSÉ DOMINGO ROMERO**³, que sirvan para su localización, específicamente, dirección física y electrónica, teléfono y nombre de empleador.

3. **OFICIAR a CAPITAL SALUD EPS- S** para que en el término de diez (10) días contados a partir de su enteramiento, informe luego de realizar la búsqueda correspondiente, los datos de los demandados **ISAURA RODRÍGUEZ DE ROMERO, BERCELINO ROMERO RODRÍGUEZ, NOHEMÍ ROMERO SALAZAR y SONIA ROMERO RODRÍGUEZ**⁴, que sirvan para su localización, específicamente, dirección física y electrónica, teléfono y nombre de empleador.

4. **OFICIAR a COMPENSAR EPS** para que en el término de diez (10) días contados a partir de su enteramiento, informe luego de realizar la búsqueda correspondiente, los datos de los demandados **María Evangelina Muñoz Suárez, María Ubielvina Romero de Ramírez y Noel Morales Vanegas**⁵, que sirvan para su localización, específicamente, dirección física y electrónica, teléfono y nombre de empleador.

5. Para tal efecto, Secretaría libre y diligencie los oficios correspondientes.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

² PDF 001, Carpeta 097

³ PDF 002, Carpeta 097

⁴ PDF 003, 004 y 005, Carpeta 097

⁵ PDF 006, 007 y 008, Carpeta 097

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuzaque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **39eaf34f4e93ed29c570872ae2ed13d2971c63ab1b84f87cdccbb0d0f0ebde32**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:57 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 1100131030362019 00366 00

Ateniendo la solicitud del extremo actor, por secretaría procédase a transcribir la parte resolutive (min. 1:13:42 PDF83) de la sentencia emitida en audiencia del 13 de diciembre de 2022 (min. 1:13:42 PDF83), y elabórese el oficio correspondiente a la oficina de registro, a efectos de que dicha dependencia proceda con la inscripción de la sentencia en legal forma. Tramítense en legal forma.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuzaque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **311f34b34817defa635c8bbec117e8a57900e754c8517dfb0a7131fa81cdbacf**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:58 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JOSE LUIS BELTRAN RODRIGUEZ
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

REFERENCIA : 2020-80

PROCESO : EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE : CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACION

DEMANDADO : ALDEA PROYECTOS S.A.S.

ASUNTO : APORTAR DOCUMENTACION TRANSACCION Y SOLICITUD TERMINACION DEL PROCESO (ART. 312 C.G.P.)

JOSE LUIS BELTRAN RODRIGUEZ, actuando como apoderado judicial de la sociedad **ALDEA PROYECTOS S.A.S.**, por medio del presente documento me permito aportar la siguiente documentación que da crédito de la existencia de una transacción fechada en enero 20 de 2022, donde claramente se especifica en el numeral 12 de las consideraciones que opera respecto a la totalidad de las obligaciones exigidas en el proceso de la referencia.

La documentación que aporto para demostrar lo dicho es la siguiente:

- **CONTRATO DE TRANSACCION** con sus anexos.
- Carta de requisitos de vinculación de la **DEMANDANTE**, Sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACION**, a la **FIDUCIARIA**, derivado de la transacción.
- Contrato de Administración delegada suscrito por la **DEMANDANTE**, Sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACION**, para dar cumplimiento a la transacción.
- Correos que sustentan la transacción donde la **DEMANDANTE**, Sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACION**, envía el documento de transacción y solicita la suscripción del contrato de administración delegado que se anexo.
- Contrato de constitución del Fideicomiso de administración América Centro de Negocios.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Helm Fiduciaria S.A. (hoy Itau Assent Management colombia S.A. Sociedad Fiduciaria)

ACLARACION SOBRE LA DOCUMENTACION APORTADA

- I. La documentación fue suscrita con posterioridad a la contestación de la demanda, razón por la cual no pudo ser aportada con la contestación de la demanda.
- II. Esta documentación no se encuentra incorporada dentro del expediente.

CARRERA 22 NUMERO 137 -25 BOGOTA D.C.
PBX. 5100442 MOVIL 313 2091997
EMAIL – JUZGADOSJLB@ESSYCIA.COM.CO

**JOSE LUIS BELTRAN RODRIGUEZ
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA**

SOLICITUD

De conformidad a lo anterior, y a lo regulado por el artículo 312 del C.G.P., me permito solicitarle al despacho:

- 1. Correr traslado de la documentación aportada que sustenta la TRANSACCION a la parte demandante por el término de tres (3) días.***
- 2. Aceptar la TRANSACCION APORTADA.***
- 3. Ordenar la TERMINACION DEL PROCESO.***

*La presente documentación se aporta en archivo **PDF**, junto con la certificación expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, donde se determina que el correo **JUZGADOSJLB@ESSYCIA.COM.CO** de donde se origina el presente documento corresponde al registrado en el **SIRNA**.*

En consecuencia, reitero que las notificaciones y envío de comunicaciones y enlaces deben gestionarse a través de este correo.

Señor Juez,


**JOSE LUIS BELTRAN RODRIGUEZ
T.P.68.094 DEL C.S. DE LA J.
APODERADO PARTE DEMANDADA**

.....

**CARRERA 22 NUMERO 137 -25 BOGOTA D.C.
PBX. 5100442 MOVIL 313 2091997
EMAIL – JUZGADOSJLB@ESSYCIA.COM.CO**



**LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 1579035

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios de formatos, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley. También le corresponde llevar el registro de sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **JOSE LUIS BELTRAN RODRIGUEZ**, identificado(a) con la **cédula de ciudadanía No. 80409940.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

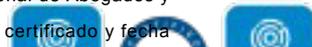
CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	68094	11/04/1994	Vigente

En relación con su domicilio profesional, actualmente aparecen registradas las siguientes direcciones y números telefónicos:

DIRECCIÓN	DEPARTAMENTO	CIUDAD	TELEFONO	
Oficina	CRA 22 NO. 137 - 25	BOGOTA D.C.	BOGOTA	5100442 - 3132091997
Residencia	CRA 22 NO. 137 - 25	BOGOTA D.C.	BOGOTA	5100442 - 3132091997
Correo	JUZGADOSJLB@ESSYCIA.COM.CO			

Se expide la presente certificación, a los **3** días del mes de **octubre** de **2023**.

ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS
Director



**CONTRATO DE TRANSACCIÓN PARA EL PAGO DE OBLIGACIONES
SUSCRITO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN
REORGANIZACIÓN Y ALDEA PROYECTOS S.A.S.**

A. PARTES DEL CONTRATO

- (i) **JULIÁN BONILLA NIETO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.411.464 de Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación de la sociedad **ALDEA PROYECTOS S.A.S.**, sociedad comercial identificada con el NIT 830.097.620-4, domiciliada en la ciudad de Bogotá, y que para los efectos del presente Contrato se denominará **ALDEA Y/O EL CONTRATANTE**.
- (ii) **JULIÁN SALCEDO BENAVIDES**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.209.866 de Bucaramanga, obrando en mi condición de Gerente de **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACIÓN** con **NIT. 800.028.206-4** persona jurídica de derecho privado con domicilio en Bogotá, quien para los efectos de este contrato se denominará **EL CONTRATISTA Y/O EL ACREEDOR**.

B. HECHOS QUE MOTIVAN EL CONTRATO:

Las partes han decidido celebrar el presente Contrato de Transacción con el objeto y conforme a las instrucciones que se indican en este documento, el cual se registrará por las cláusulas que a continuación se expresan y por las normas legales vigentes para estos efectos de interpretación, previas las siguientes

C. CONSIDERACIONES:

1) **ALDEA**, en su calidad de Gerente, Promotor, Comercializador y en representación del fideicomiso de administración inmobiliaria América Centro de Negocios se encuentra adelantando un proyecto de uso mixto denominado América Centro de Negocios, en la esquina noroccidental de la Calle 100 con Carrera Séptima de la ciudad de Bogotá, conformado por dos torres de Oficinas, Comercio e Infraestructura de Espacio y Transporte Público de la ciudad, con fundamento en el Decreto 188 del 14 de



mayo de 2014 a través del cual la Alcaldía Mayor de Bogotá aprobó el Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal, y en la Resolución número 16-3-0375 del 11 de marzo de 2016, a través de la cual la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá aprobó la Licencia de Urbanismo y Construcción para el desarrollo de AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS (el **PROYECTO**).

2) Mediante documento privado de fecha 18 de agosto de 2011, **Aldea Proyectos S.A.S.** e **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria** suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso de Administración Aldea Proyectos, contrato modificado integralmente mediante la escritura pública 5.949 del 12 de julio de 2012 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá, con la que se transformó en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía Aldea Proyectos, fideicomiso al que han sido transferidos los inmuebles del Barrio El Pedregal que fueron adquiridos por **Aldea Proyectos S.A.S.** para el desarrollo del **PROYECTO** y a través del cual se han expedido certificados de garantía a favor de los Acreedores Garantizados.

3) Mediante documento privado de fecha 25 de junio de 2015, **Aldea Proyectos S.A.S.** e **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria** suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil, y se constituyó el **Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios**, a través del cual se ha venido desarrollando el Proyecto.

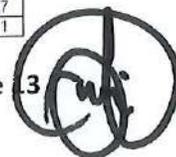
4) En desarrollo del precitado proyecto, en fecha 2 de mayo de 2016 ALDEA PROYECTOS S.A.S. en calidad CONTRATANTE (mandante) como Promotor, Gerente, Comercializador y en representación del **Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios** y CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. en calidad de CONTRATISTA y Mandataria celebraron un **CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN** bajo la modalidad de obra por administración delegada con representación, para la construcción de la Torre 1, Centro Comercial en la huella de ésta torre y 8 sótanos de la torre 1 y la ejecución del módulo de pantalla adicional (módulos 34 a 49), del PROYECTO URBANÍSTICO de Uso Mixto conformado por Oficinas, Comercio e Infraestructura de Espacio y Transporte Público ubicado en el Sector "El Pedregal" de la Carrera 7 con Calle 100 de Bogotá denominado AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS en desarrollo del Plan Parcial de RENOVACIÓN Urbana aprobado por la Alcaldía Mayor de Bogotá.



5) Igualmente, con fecha 15 de enero de 2018 ALDEA PROYECTOS S.A.S. en calidad CONTRATANTE y CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. en calidad de CONTRATISTA, celebraron un contrato de prestación de servicios cuyo objeto consistió en la elaboración de modelación Revit y elaboración de planos de coordinación para la Torre 1 del Proyecto denominado AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS del Sector “El Pedregal” de la Ciudad de Bogotá de la Carrera 7 con Calle 100 de Bogotá

6) En ejecución del objeto de los contratos de construcción y prestación de servicios mencionados en los numerales 4 y 5, CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. emitió facturas de venta a ALDEA PROYECTOS S.A.S. según las obras y actividades efectivamente ejecutadas por concepto de Honorarios, Gastos reembolsables y Costos fijos así: FACTURAS DE VENTA Nos. 62271, 62290, 62292, 62294, 62322, 62323, 62326, 62338, 62342, 62341, 62360, 62363, 62364, 62365, 62397, 62395, 62396, 62407, 62409, 62410, 62411, 62429, 62430, 62432, 62443, 62450, 62454, 62461, 62464, 62473, 62474, 62475, 62480, 62481, 62483, 62488, 62496, 62498, 62509, 62510, 62519, 62520, 62532, 62550, 62551, 62552, 62563, 62568, FE6, FE7, FE20, FE24, FE25 y FE57, las cuales fueron debidamente recibidas y aceptadas por ALDEA sin que fueran objetadas en legal forma. A continuación, el detalle de cada factura, sin incluir intereses:

FECHA FACTURA	FECHA DE VENCIMIENTO	DESCRIPCION		Nro FACTURA	TOTAL FACTURA + IVA	SALDO INSOLUTO K
31/05/2018	1/07/2018	HONORARIOS A MAYO 18	G1	FV62271	387.599.540	326.202.470
26/06/2018	26/07/2018	GTOS REMBOLSABLES A MAYO 18	G1	FV62290	260.904.964	230.539.134
5/07/2018	5/08/2018	CTOS FIJOS A JUNIO 18	G1	FV62292	35.128.589	31.040.093
5/07/2018	5/08/2018	HONORARIOS A JUNIO 18	G1	FV62294	235.917.238	198.547.154
31/07/2018	1/09/2018	CTOS FIJOS A JULIO 18	G1	FV62323	35.128.588	31.040.093
31/07/2018	1/09/2018	HONORARIOS A JULIO 18	G1	FV62322	209.944.777	176.688.819
9/08/2018	9/09/2018	GTOS REMBOLSABLES JUNIO 18	G1	FV62326	261.289.203	230.878.653
28/08/2018	28/09/2018	GTOS REMBOLSABLES JULIO 18	G1	FV62338	261.586.752	231.141.571
31/08/2018	1/10/2018	CTOS FIJOS A AGTOS 18	G1	FV62342	35.128.588	31.040.093
31/08/2018	1/10/2018	HONORARIOS CONSULTORIA AGOSTO 18	G1	FV62341	223.932.397	188.470.852
28/09/2018	13/10/2018	CTOS FIJOS A SEPTIEMBRE 18	G1	FV62364	35.128.589	31.040.093
28/09/2018	13/10/2018	GTOS REMBOLSABLES A AGOSTO 18	G1	FV62365	279.014.134	246.540.641
28/09/2018	13/10/2018	HONORARIOS CONSULTORIA A SEPTIEMB18	G1	FV62363	254.379.262	214.084.733
24/09/2018	9/10/2018	HONORARIOS REVIT	G1	FV62360	36.782.276	19.519.335
31/10/2018	16/11/2018	CTOS FIJOS A OCTUBRE 18	G1	FV62397	35.128.588	31.040.093
31/10/2018	16/11/2018	GTOS REMBOLSABLES SEPTIEMBRE 18	G1	FV62395	289.822.694	256.091.229
31/10/2018	16/11/2018	HONORARIOS A OCTUBRE 18	G1	FV62396	181.596.813	152.831.268
27/11/2018	12/12/2018	GTOS REMBOLSABLES OCTUBRE 18	G1	FV62407	300.513.816	265.537.871
30/11/2018	15/12/2018	CTOS FIJOS A NOVIEMBRE 18	G1	FV62410	35.128.588	31.040.093
30/11/2018	15/12/2018	HONORARIOS A NOVIEMBRE 18	G1	FV62411	116.996.871	98.464.173
30/11/2018	15/12/2018	HONORARIOS REVIT NOVIEMBRE 18	G1	FV62409	46.590.882	29.422.729
21/12/2018	6/01/2019	CTOS FIJOS A DICIEMBRE 18	G1	FV62430	35.128.588	31.040.093
21/12/2018	6/01/2019	GTOS REMBOLSABLES A NOVIEMBRE 18	G1	FV62429	281.643.787	248.864.237
21/12/2018	6/01/2019	HONORARIOS A DICIEMBRE 18	G1	FV62432	134.062.151	112.826.255
31/01/2019	16/02/2019	HONORARIOS CONSULTORIA A ENERO 19	G1	FV62443	61.425.121	53.166.282
28/02/2019	13/03/2019	HONORARIOS FEBRERO 2019	G1	FV62450	124.123.040	107.434.228
4/03/2019	19/03/2019	GTOS REMBOLSABLES DICIEMBRE 18	G1	FV62454	191.360.566	173.671.774
8/03/2019	23/03/2019	GTOS REMBOLSABLES ENERO 19	G1	FV62461	80.812.633	73.342.558
1/04/2019	16/04/2019	HONORARIOS MARZO 19	G1	FV62464	47.504.529	41.117.365
2/05/2019	17/05/2019	GTOS REMBOLSABLES FEBRERO 19	G1	FV62473	152.070.965	138.013.985
2/05/2019	17/05/2019	GTOS REMBOLSABLES MARZO 19	G1	FV62474	161.069.708	146.180.911
3/05/2019	18/05/2019	HONORARIOS ABRIL 19	G1	FV62475	75.813.783	65.620.333
13/05/2019	28/05/2019	PERSONAL RECURSIVOS	G1	FV62480	138.252.619	135.500.859
21/05/2019	6/06/2019	GTOS REMBOLSABLES ABRIL 19	G1	FV62481	153.094.853	138.943.228
11/06/2019	26/06/2019	HONORARIOS A MAYO 19	G1	FV62483	68.180.445	59.013.326
14/06/2019	29/06/2019	GTOS REMBOLSABLES MAYO 19	G1	FV62488	131.262.384	119.128.896
11/07/2019	26/07/2019	HONORARIOS JUNIO 19	G1	FV62496	58.126.670	50.311.319
11/07/2019	26/07/2019	GTOS REMBOLSABLES JUNIO 19	G1	FV62498	114.908.873	104.287.044
14/08/2019	29/08/2019	HONORARIOS JULIO 19	G1	FV62509	32.036.703	27.729.247
26/08/2019	16/09/2019	GTOS REMBOLSABLES JULIO 19	G1	FV62510	99.908.280	90.673.061

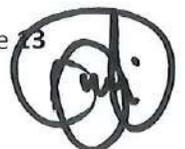


19/09/2019	4/10/2019	GTOS REMBOLSABLES AGOSTO 19	G1	FV62519	101.190.578	91.836.827
19/09/2019	4/10/2019	HONORARIOS AGOSTO 19	G1	FV62520	36.341.587	31.455.324
24/10/2019	9/11/2019	HONORARIOS SEPTIEMBRE 19	G1	FV62532	67.315.734	58.264.879
27/11/2019	12/12/2019	GTOS REMBOLSABLES SEPTIEMBRE 19	G1	FV62550	59.112.513	53.648.331
27/11/2019	12/12/2019	GTOS REMBOLSABLES OCTUBRE 19	G1	FV62551	35.074.034	31.831.896
27/11/2019	12/12/2019	HONORARIOS OCTUBRE 19	G1	FV62552	12.942.655	11.202.466
1/12/2019	16/12/2019	HONORARIOS NOVIEMBRE 19	G1	FV62563	40.409.999	34.976.722
1/12/2019	16/12/2019	GTOS REMBOLSABLES NOVIEMBRE 19	G1	FV62568	48.057.575	43.615.278
22/01/2020	7/02/2020	HONORARIOS DICIEMBRE 19	G1	FE6	26.239.142	22.082.774
22/01/2020	7/02/2020	GTOS REMBOLSABLES DICIEMBRE 19	G1	FE7	34.737.010	30.694.089
18/02/2020	3/03/2020	GTOS REMBOLSABLES ENERO 20	G1	FE20	42.744.937	37.770.001
20/02/2020	5/03/2020	GTOS FIJOS N° 36	G1	FE24	607.022.173	536.372.954
20/02/2020	5/03/2020	HONORARIOS ENERO 20	G1	FE25	14.989.309	12.614.954
29/05/2020	13/06/2020	HONORARIOS FEBRERO 20	G1	FE57	16.815.051	14.766.158
TOTAL HONORARIOS					6.841.420.944	5.979.198.834

7) Adicional a las facturas anteriormente enunciadas y sus correspondientes saldos insolutos, en ejecución del objeto de contrato de construcción mencionado en el numeral 4, CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. emitió a ALDEA PROYECTOS S.A.S. por concepto de reintegro de impuestos las **FACTURAS Y CUENTAS DE COBRO** Nos. 62310/ 62334/ 62356/ 62374/ **001-CT-000781 / 001-CT-000788 / 001-CT-000797 / 001-CT-000802 / 001-CT-000808 / 001-CT-000821/ 001-CT-000831 / 001-CT-000832/ 001-CT-000836/ 001-CT-000841 / 001-CT-000851/ 001-CT-000855/ 001-CT-000864/ 001-CT-000874 / 001-CT-000881 / 001-CT-000893/ 001-CT-000900/ 001-CT-000903**, las cuales fueron debidamente recibidas y aceptadas por ALDEA sin que fueran objetadas en legal forma. A continuación, el detalle de cada cuenta de cobro, sin incluir intereses:

FECHA FACTURA	FECHA DE VENCIMIENTO	DESCRIPCION		Nro FACTURA	TOTAL FACTURA + IVA	SALDO INSOLUTO K
12/07/2018	12/07/2018	REINTEGRO IMPTOS	G3	FV62310	33.150.182	33.150.182
21/09/2018	21/09/2018	REINTEGRO IMPTOS	G3	FV62334	43.007.959	43.007.959
2/10/2021	2/10/2021	REINTEGRO IMPTOS	G3	FV62356	52.002.859	52.002.859
8/10/2021	8/10/2021	REINTEGRO IMPTOS	G3	FV62374	66.190.045	66.190.045
14/11/2018	14/11/2018	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTA C-781	47.640.453	47.640.453
26/12/2018	26/12/2018	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTA C 788	37.539.994	37.539.994
24/01/2019	24/01/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTA C 797	48.022.234	48.022.234
15/02/2019	15/02/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTA C 802	10.627.321	10.627.321
21/03/2019	21/03/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTA C 808	50.597.364	50.597.364
29/04/2019	29/04/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTA C 821	26.657.546	26.657.546
28/05/2019	28/05/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTA C 831	58.896.144	58.896.144
28/05/2019	28/05/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTAC 832	27.647.943	27.647.943
28/06/2019	28/06/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTA C 836	16.371.845	16.371.845
10/07/2019	10/07/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTA841	23.247.944	23.247.944
23/08/2019	23/08/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CTA 851	8.162.026	8.162.026
19/09/2019	19/09/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CT855	19.015.757	19.015.757
31/10/2019	31/10/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CT864	27.012.581	27.012.581
17/11/2019	17/11/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CT874	8.114.489	8.114.489
12/12/2019	12/12/2019	REINTEGRO IMPTOS	G3	CT881	9.191.530	9.191.530
28/01/2020	28/01/2020	REINTEGRO IMPTOS	G3	CT893	10.382.614	10.382.614
11/07/2020	11/07/2020	REINTEGRO IMPTOS	G3	CT900	2.390.426	2.390.426
11/07/2020	11/07/2020	REINTEGRO IMPTOS	G3	CT903	6.546.212	6.546.212
SUB TOTAL CARTERA					632.415.468	632.415.468

8) Además de las facturas y cuentas de cobro relacionadas en los numerales 6 y 7, ALDEA debe a CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., la suma de \$324.480.267 por concepto de retención en garantía practicada sobre el valor de las facturas emitidas en



ejecución del contrato de construcción mencionado en el numeral 4. A continuación, el detalle de la retención en garantía, sin incluir intereses:

FECHA EXPEDICION	FECHA DE VENCIMIENTO	DESCRIPCION	DOCUMENTO		TOTAL FACTURA + IVA	SALDO INSOLUTO K
	1/04/2020	Retegarantia al 31 may/20	RG	G4	324.480.267	324.480.267
		SUB TOTAL CARTERA			324.480.267	324.480.267

9) Además de las facturas y cuentas de cobro relacionados en los numerales 6 y 7, y la deuda por concepto de devolución de la retención en garantía referida en el numeral 8), ALDEA debe a CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. la suma de \$2.565.680 por concepto del pago que ésta última efectuó por cuenta de ALDEA con destino a los proveedores RECURSIVOS SERVIAYUDA S.A.S. y SGS COLOMBIA SAS., por concepto de personal de la obra y servicios de laboratorio respectivamente, conforme el siguiente detalle:

PROVEEDOR	DESCRIPCION	DOCUMENTO	FECHA DE PAGO	SALDO INSOLUTO (K)
RECURSIVOS SERVIAYUDA SAS	PAGO PERSONAL DE OBRA	Facturas: ACN 54284, 54345 y 54423	23-abr-20	2.364.927
SGS COLOMBIA SAS	PAGO SERVICIOS DE LABORATORIO	Fatura: 24073	9-feb-21	200.753
	SUBTOTAL CARTERA			2.565.680

10) A la fecha de suscripción del presente acuerdo según las facturas, cuentas de cobro, retención en garantía y reembolso de pagos a proveedores, subsiste un saldo insoluto a capital a favor de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A, por la suma total de SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$6.938.660.249)., más los intereses de mora correspondientes y el IVA de los mismos, para un monto total adeudado a la fecha de suscripción de presente contrato que las partes aceptan estimar en la suma de ONCE MIL MILLONES DE PESOS (\$11.000.000.000,00) M/cte., que incluye el Iva de los intereses causados

11) ALDEA no ha contado con el flujo de caja necesario para dar cumplimiento a las obligaciones que se encuentran pendientes de pago, lo que motivó la terminación del contrato de administración delegada en enero de 2020.

12) Que CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. como consecuencia de lo anterior, inició y actualmente adelanta en contra de ALDEA PROYECTOS S.A.S. los siguientes procesos judiciales:



- Proceso Ejecutivo Radicado No 2020-00080 ante el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá
- Proceso Ejecutivo Radicado No 2021-00087 ante el Juzgado 48 Civil del Circuito de Bogotá
- Proceso Declarativo Radicado No 2021-000123 ante el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá

13) ALDEA reconoce que el ACREEDOR dio cumplimiento al contrato de obra por administración delegada y al contrato de prestación de servicios para la elaboración de modelación Revit, mencionados en los numerales 4 y 5, razón por la cual se encuentra interesada en dar una solución efectiva para el pago de los mismos, conforme se establece en las siguientes CLÁUSULAS.

14) Según lo anterior, las partes han decidido llegar a un acuerdo para el pago de las obligaciones anteriormente mencionadas, teniendo en cuenta que los hechos relacionados en el presente documento configuran los presupuestos de la transacción a saber:

- La existencia actual o futura de discrepancia entre las partes acerca de un derecho.
- Su voluntad e intención manifestada de ponerle fin sin la intervención de la justicia del Estado.
- La reciprocidad de concesiones que con tal fin se hacen.

15) Que el presente contrato se celebra teniendo como base la buena fe de las partes en su cumplimiento, del cual se derivará el respectivo paz y salvo a favor de ALDEA PROYECTOS S.A.S.

D. CLAUSULAS DEL CONTRATO:

PRIMERA.- Que las partes, por el presente documento, acuerdan terminar de modo definitivo e irrevocable, las diferencias que se hayan presentado en la celebración y ejecución del contrato de construcción bajo la modalidad de obra por administración delegada con representación y el contrato de prestación de servicios relacionados en las consideraciones del presente contrato, hasta la fecha de suscripción de este contrato de transacción o que puedan presentarse.



SEGUNDA.- Que las partes se abstendrán de iniciar o continuar acciones ante cualquier autoridad judicial o administrativa, nacional o internacional, en contra de la totalidad o parte de los asuntos descritos en este documento, sin perjuicio de las acciones que por virtud de incumplimiento del presente negocio jurídico se deriven.

TERCERA.- Que las partes declaran que tienen interés jurídico para concurrir a la celebración del presente contrato y dar por terminado las diferencias que se hayan tenido.

CUARTA: ALDEA declara y acepta que existen obligaciones pendientes de pago en su contra y a favor de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN que por virtud de la presente transacción se establecen en un valor total de **ONCE MIL MILLONES DE PESOS (\$11.000.000.000,00) M/cte.**, discriminado de la siguiente manera y conforme contenido en el ANEXO No. 1 al presente contrato que detalla la liquidación de las obligaciones:

- La suma de **CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS (\$5.979.198.834,00) M/cte.**, por CONCEPTO del saldo insoluto de FACTURAS por obras ejecutadas, radicadas en las dependencias de ALDEA y aceptadas por ésta; conforme detalle relacionado en la consideración Sexta.
- La suma de **SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$632.415.468,00) M/cte.**, por CONCEPTO del saldo insoluto de las FACTURAS Y CUENTAS DE COBRO por concepto de reintegro de impuestos, radicadas en las dependencias de ALDEA y aceptadas por ésta; conforme detalle relacionado en la consideración Séptima.
- La suma de **TRESCIENTOS VEINTI CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$324.480.267,00) M/cte.**, por CONCEPTO del saldo insoluto de RETENCIÓN EN GARANTÍA del contrato de construcción; conforme detalle relacionado en la consideración Octava.
- La suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (\$2.565.680,00) M/cte.**, por CONCEPTO del saldo insoluto por pagos a proveedores del proyecto en desarrollo del



contrato de construcción; conforme detalle relacionado en la consideración Novena.

- La suma de **CUATRO MIL SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$4.061.339.751) M/cte.** por CONCEPTO de INTERESES y el Iva de los mismos, generados y liquidados a una tasa del 17,6% Efectivo anual, sobre los saldos insolutos de capital ya mencionados, desde la fecha de vencimiento hasta el 30 de septiembre de 2021. Del valor referido anteriormente la suma de \$2.932.065.758 son intereses sobre saldos de los honorarios, IVA 19%, por \$557.092.494, más intereses sobre saldos de impuestos \$572.181.499., montos a los cuales se aplicarán los descuentos de retención en la fuente y retención de iva, a la tarifa legal aplicable.

ALDEA se obliga a recibir y aceptar las facturas electrónicas que emita **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN** por concepto de los intereses con el correspondiente Iva.

PARÁGRAFO PRIMERO.- FORMA DE PAGO: Los **ONCE MIL MILLONES DE PESOS (\$11.000.000.000,00) M/cte.** adeudados serán cancelados por **ALDEA PROYECTOS SAS** a **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** de la siguiente manera:

- A) La suma de **DIEZ MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$10.400.000.000,00) M/cte.**, a través de pago en especie con la designación de **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN** como **BENEFICIARIO DE ÁREA del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios** constituido por Aldea Proyectos S.A.S. en la Sociedad **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, mediante contratos de vinculación en los que se establecerá el derecho a un área de **OFICINAS del PROYECTO AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS - TORRE 1**, a razón de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$10.500.000,00) M/cte.** por Metro Cuadrado, lo que equivale a **990,48** metros cuadrados de área representados en las oficinas 1901, 1902, 1903, 1915, 1916 y 1917 del piso 19 de la Torre Aldea del Proyecto América Centro de Negocios que se entregarán de acuerdo a las especificaciones técnicas y de acabados establecidas por el proyecto para los beneficiarios de área de oficinas, ubicado en la esquina Noroccidental de la Calle 100 con Carrera Séptima de la ciudad de Bogotá, más el derecho de uso de veinte (20) cupos de parqueo en la misma torre de oficinas.



Para efectos de acreditar el cumplimiento del pago de la suma de DIEZ MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$10.400.000.000,00) M/CTE., a través de la dación en pago mencionada, se procederá así:

- a) ALDEA deberá presentar la CERTIFICACIÓN de vinculación al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios constituido por Aldea Proyectos S.A.S. en la Sociedad ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, acreditando la calidad de Beneficiario de Área en cabeza de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN conforme se describió anteriormente. Dicha CERTIFICACIÓN deberá ser entregada por ALDEA al ACREEDOR en un plazo máximo de sesenta días (60) días calendario, siguientes a partir de la fecha en que ITAU reciba la documentación completa que CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A EN REORGANIZACION, deba aportar para tales efectos, y deberá indicar que el valor del aporte correspondiente a cada contrato de vinculación se encuentra cancelado en su totalidad. Junto con la CERTIFICACIÓN mencionada, se deberán entregar los respectivos contratos de vinculación de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN como beneficiario de área, con las condiciones particulares referidas en la presente cláusula y debidamente firmado por la fiduciaria y los demás intervinientes en el mismo.
- b) La posición contractual como Beneficiario de Área que corresponderá a CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN en cada uno de los contratos de vinculación podrá ser objeto de cesiones totales o parciales a terceros, siempre que se reúnan los requisitos documentales exigidos por la Fiduciaria y de confirmación de cliente, sin generar ningún tipo de penalidad a su cargo, lo que deberá incluirse dentro de cada contrato de vinculación.
- c) ALDEA declara que las unidades privadas de OFICINAS cuya designación como Beneficiario de Área será efectuada a favor de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN, se encuentran libres de todo gravamen y que ALDEA ha adelantado las gestiones pertinentes ante ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA y el Comité Fiduciario del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria



América Centro de Negocios para disponer de las mismas como pago a favor de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN, por lo que la transferencia de la propiedad hacia EL ACREEDOR no está sujeta a liberación de prorratas de crédito hipotecario, ni a ningún tipo de liberación de garantía y/o de autorización por parte de terceros.

- d) La escrituración y entrega material de las áreas objeto de los respectivos contratos de vinculación en los que CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN será beneficiario de área, deberá tener lugar a más tardar el 31 de diciembre de 2022 para que inicie adecuaciones y el 1ro. de abril de 2023 para escrituración y entrega para uso de las oficinas y de no cumplirse se causaran intereses a cargo de ALDEA al 1% mensual sobre los saldos del valor del contrato, desde el primero (1ro.) de abril de 2023 hasta la fecha en la que efectivamente tenga lugar la escrituración y entrega de los inmuebles, intereses pagaderos mes vencido. Lo anterior, sin perjuicio de haber tenido lugar la cesión de los contratos de vinculación a favor de terceros, siendo la fuente de cobro de la obligación mencionada, establecida a favor de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN, la presente transacción. Tales intereses se establecen en \$104.000.000,00 mensuales, sobre los cuales ALDEA reconocerá y pagará el IVA, tasado en la suma mensual de \$19.760.000,00. Esta obligación se cancelará por ALDEA mes vencido en dinero, hasta el momento que se verifique la escrituración y entrega de las áreas con las que se pagaría la obligación a favor de Constructora Parque Central S.A.
- e) Los gastos de transferencia de los inmuebles bien sea al ACREEDOR o los cesionarios que correspondan a las áreas del Proyecto, representados en derechos notariales, impuesto y derechos de registro, serán asumidos 50% por el ACREEDOR y 50% por ALDEA y/o el fideicomiso del proyecto, lo que deberá incluirse dentro de cada contrato de vinculación.
- f) El impuesto predial y demás impuestos y contribuciones que se llegaren a decretar sobre los inmuebles a escriturar, serán de cargo de ALDEA y/o el fideicomiso del proyecto hasta el día en que se entreguen las oficinas lo que deberá incluirse dentro de cada contrato de vinculación.

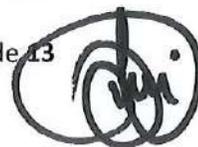


B) La suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE** (\$600.000.000,00) M/cte., incluido el IVA, mediante la adjudicación de un contrato de obra por administración delegada con representación para los acabados de la Torre 1 de América Centro de Negocios, a una tarifa del 6% más IVA sobre los costos directos, porcentaje que incluye los Costos Reembolsables y costos fijos (4%), y Honorarios (2% más IVA), bajo un presupuesto estimado de costos directos de CIENTO CUARENTA MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$140.000.000.000). El plazo máximo para la firma del contrato de obra es el 31 de marzo de 2022. Si por cualquier razón no se formaliza la firma del contrato en este plazo, ALDEA PROYECTOS S.A.S deberá pagar a CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. los SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$600.000.000,00) M/cte., con recursos propios a más tardar el 30 de abril de 2022, sin que se requiera la generación de factura, cuenta de cobro o documento adicional alguno diferente al texto incorporado en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Condiciones de entrega de las áreas a recibir en el Proyecto. Las condiciones de entrega de las áreas a recibir en el Proyecto con las que deben contar en la fecha en que van a ser ocupadas para su uso, es decir el 1ro. de abril de 2023, son las siguientes:

- a) Deben ser entregadas bajo el siguiente alcance de obra, lo que deberá constar en los respectivos contratos de vinculación: de acuerdo a las especificaciones técnicas y de acabados establecidas por el proyecto para los compradores o beneficiarios de área de oficinas en el proyecto detalladas en el Anexo 2 al presente contrato, que comprende además conexiones punto cero a nivel de las oficinas a recibir sobre redes eléctricas, hidrosanitarias, red contra incendio, aire acondicionado, instalación de medidores individuales de servicios públicos, etc. Los planos y descripción de las oficinas a recibir como beneficiario de área se incluyen en el Anexo 3 al presente contrato.
- b) Será un condicionamiento para el recibo de las áreas que el edificio cuente con todas las zonas comunes y áreas técnicas terminadas y disponibles para su uso, que los parqueaderos estén terminados y en funcionamiento y que el edificio cuente con la disponibilidad de todos los servicios públicos por parte de las entidades y con conexión definitiva que garantice el funcionamiento de las oficinas. Lo anterior deberá constar en los respectivos contratos de vinculación.

QUINTA.- Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2483 del Código Civil, se entiende y se declara conjuntamente por las partes que el presente Acuerdo una vez

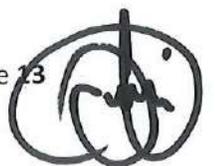


cumplido, produce efectos de cosa juzgada material. Así mismo, las partes declaran que la presente transacción presta mérito ejecutivo para hacer valer el cumplimiento de las obligaciones aquí contenidas, renunciando al requerimiento en mora en caso de incumplimiento.

SEXTA.- El presente acuerdo tiene los efectos de una transacción en los términos de la legislación de la República de Colombia, en consecuencia queda entendido que esta Transacción, una vez cumplida, deja terminadas las expresas diferencias entre las partes, quienes declararán terminado extrajudicialmente cualquier litigio pendiente o eventual. Una vez cumplida esta TRANSACCIÓN, las partes quedarán a paz y salvo por todo concepto derivado de los hechos descritos en los antecedentes, declarándose este transigido y cumplido, renunciando así a cualquier reclamación judicial y extrajudicial, siendo un ejemplar del presente documento, junto con el respectivo paz y salvo que expida CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., prueba sumaria de su cumplimiento suficiente para acreditar la excepción de **TRANSACCIÓN** para que produzca los efectos procesales establecidos en el artículo 97 y 340 del Código de Procedimiento Civil, 100, 101 y 312 del Código General del Proceso.

SÉPTIMA- TERMINACIÓN DE LOS PROCESOS: Como consecuencia de la suscripción y cumplimiento de las obligaciones del presente contrato y en todo caso bajo expresa condición de que ALDEA haga entrega de la CERTIFICACIÓN expedida por ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, acreditando la calidad de Beneficiario de Área en cabeza de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. en los términos del Parágrafo Primero de la cláusula Cuarta del presente contrato, este acuerdo será presentado por las partes ante los juzgados donde EL ACREEDOR adelanta actualmente procesos en contra de ALDEA PROYECTOS S.A.S para su aprobación, solicitando la terminación de los mismos.

OCTAVA.- DIVISIBILIDAD: En el evento en que una o varias disposiciones de este Contrato sean declaradas nulas, ineficaces o contrarias a la ley colombiana, ello no implicará la nulidad, ineficacia o ilegalidad de las disposiciones restantes, las cuales seguirán siendo vinculantes y obligatorias para las Partes y permanecerán en pleno vigor y efecto. Adicionalmente, las Partes acuerdan cooperar entre ellas para reemplazar cualquier disposición nula, ineficaz o ilegal por una que, siendo válida y exigible, cumpla la misma función y surta los mismos efectos de la disposición declarada ilegal, nula o ineficaz.



NOVENA.- CONFIDENCIALIDAD: Las partes se obligan a mantener en reserva la información que obtengan y conozcan de la otra parte con ocasión y en desarrollo del presente Contrato, incluyendo, pero sin limitarse a, toda la información sobre sus negocios, actividades, activos, propiedades, socios o accionistas. Esta información solo podrá ser utilizada para cumplir con el contrato y solo se podrá dar a conocer a aquellos empleados y dependientes que deban conocerla para tal finalidad y únicamente si antes de recibir la información se comprometen a mantener su carácter reservado y confidencial. En todo caso, CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN se encuentra expresamente autorizada para divulgar la presente transacción para efectos del acuerdo de reorganización empresarial presentado ante la Superintendencia de Sociedades.

DECIMA.- DIRECCIONES PARA NOTIFICACION: Todas las notificaciones u otras comunicaciones que sean requeridas en virtud del presente documento se efectuarán válidamente en las siguientes direcciones:

ALDEA:

Atención: Julián Bonilla Nieto
Dirección: Av Calle 100 No. 7A-20 de Bogotá
Teléfono: 6377979
Correo Electrónico: jbonilla@aldea.com.co

EL ACREEDOR

Atención: Julián Salcedo Benavides
Dirección: AK 45 No. 108-27 Of. 703 Torre 2 de Bogotá, D.C.
Teléfono: 6399000
Correo Electrónico: corporativo@cpc.com.co

Se firma en Bogotá, D.C, el veinte (20) de enero de 2022 en dos ejemplares del mismo tenor y valor, cada uno de ellos con destino a las partes.

EL CONTRATANTE



JULIAN BONILLA NIETO
C.C. 79.411.464 de Bogotá
Representante Legal
ALDEA PROYECTOS S.A.S.
NIT 830.097.620-4

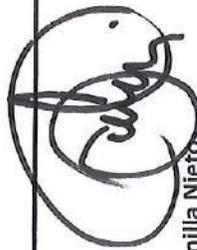
EL CONTRATISTA



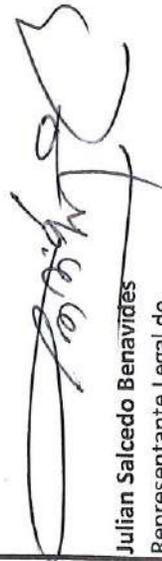
JULIÁN SALCEDO BENAVIDES
C.C. 91.209.866 de Bucaramanga
Representante Legal
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL
S.A. - EN REORGANIZACIÓN
NIT. 800.028.206-4

ANEXO 1 - DISCRIMINACION OBLIGACIONES A CARGO DE ALDEA
CONTRATO DE TRANSACCION ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACION Y ALDEA PROYECTOS SAS.
 Cifras en COP

GRUPO	DETALLE ITEM	SALDO INSOLUTO (K)	VALOR INTERES A SEP 30/21	K+i
1	Honorarios, Gastos reembolsables y Costos fijos	5.979.198.834	3.171.101.622	9.150.300.456
2	Reintegro de impuestos	632.415.468		964.917.129
3	Reintegro retagarantia	324.480.267	0	324.480.267
4	Reintegro pago a proveedores	2.565.680	643.974	3.209.654
		6.938.660.249	3.504.247.257	10.442.907.506
			(+) Costo IVA	557.092.494
			TOTAL	11.000.000.000



Julian Bonilla Nieto
 Representante Legal de Aldea Proyectos SAS



Julian Salcedo Benavides
 Representante Legal de
 Constructora Parque Central S.A- en reorganización

ANEXO No. 2

AL CONTRATO DE TRANSACCIÓN PARA EL PAGO DE OBLIGACIONES SUSCRITO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN Y ALDEA PROYECTOS S.A.S.

ESPECIFICACIONES DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES

Las especificaciones de construcción para los bienes privados y para las zonas comunes de las oficinas del proyecto América Centro Mundial de Negocios son los que a continuación se relacionan:

1. ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:

1.1 Estructura en Concreto:

Estructura convencional de concreto reforzado según el Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes NSR-10, o la norma vigente a la fecha de radicación del proyecto.

- Cimentación con dados y placa de subpresión sobre pilotes, pantalla y barretes de concreto reforzado perimetralmente.
- Estructura tradicional con pórticos en dos direcciones, en concreto de 5.000 psi, y placas pos-tensadas.
- Columnas de concreto reforzado de 5.000 psi. con vigas concreto reforzado de 5.000 psi.

2. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LAS ÁREAS PRIVADAS Y TERRAZAS DE USO EXCLUSIVO

2.1 Mampostería

- Mampostería de muros secos en Superboard, enmasillados y con una capa de pintura o muro en bloque, pañetado, estucado y con una capa de pintura.
- Muros de ladrillo común o bloque (resistente al fuego mínimo una hora) para las escaleras y depósitos.

2.2 Impermeabilizaciones en cubiertas, terrazas y aislamientos

- Impermeabilizaciones de cubierta plana en manto tipo AL-80 o similar sobre mortero de pendiente.
- Terrazas transitables en manto tipo N4 o similar.
- Enchape en tableta de granito o similar en terrazas.
- Barandas de terrazas en tubería y soportería de aluminio.

2.2 Impermeabilizaciones en cubiertas, terrazas y aislamientos

- Impermeabilizaciones de cubierta plana en manto tipo AL-80 o similar sobre mortero de pendiente.
- Terrazas transitables en manto tipo N4 o similar.
- Enchape en tableta de granito o similar en terrazas.
- Barandas de terrazas en tubería y soportería de aluminio.

2.3 Puertas y ventanas

- Ventanería con cámara (para las cuatro fachadas de la torre de oficinas):
 - Vidrio laminado + película acústica PVB + espaciador 12mm + Vidrio con película low-E.
- Puertas con resistencia al fuego de 40 minutos.

2.4 Pisos

- Placa de concreto afinada. Este piso está deprimido con respecto al nivel fino de las zonas comunes para permitir la instalación de un piso técnico por cuenta de cada propietario.

3. ACABADOS ZONAS COMUNALES

3.1 Acabados Zonas de Andenes y Plaza.

- Rampas, andenes y plazoleta en concreto estampado y adoquín con una diferenciación de zonas de circulación de las zonas de estar.
- Zonas de ciclistas.
- Un diseño paisajístico que integran las zonas verdes al resto del proyecto. Uso de vegetación nativa de porte medio y bajo de acuerdo a los lineamientos de la certificación LEED con el fin de reducir el consumo de agua por riego.
- Gradas y bancas en concreto.
- Postes medianos de alumbrado público.

Todos los materiales y elementos urbanos de acuerdo a los lineamientos de la cartilla de espacio público urbano Distrital.

3.2 Fachadas

Se instalará un sistema de fachada flotante hermética con perfiles ocultos en aluminio y de cristal doble con control solar y barrera cortafuego para garantizar un nivel óptimo de aislamiento acústico y térmico. El manejo bioclimático de la fachada y la utilización del aire exterior de Bogotá permite obtener un sistema que aporta a la disminución del consumo energético de cada oficina y la sostenibilidad del diseño:

- Ventanería con cámara (para las cuatro fachadas de la torre de oficinas):
 - Vidrio laminado + película acústica PVB + espaciador 12mm + Vidrio con película low-E.

3.3 Recepción de Oficinas

- Muros en mampostería en bloque, pañetado, estucado y con 3 manos de pintura.
- Cielorraso en dry-wall con perfiles de aluminio.
- Pisos en piedra natural o similar.
- Mesón enchapado en piedra natural o similar.
- Sistema de control de acceso.

3.4 Circulaciones

- Muros en mampostería en bloque, pañetado, estucado y con 3 manos de pintura.
- Cielorrasos en dry-wall con perfiles de aluminio.
- Pisos en piedra natural o similar.

3.5 Acabados Gimnasio

- Muros en mampostería en bloque, pañetado, estucado y con 3 manos de pintura.
- Cielorrasos en dry-wall con perfiles de aluminio.
- Pisos en caucho.

3.6 Acabados Salas de Reunión

- Muros en mampostería en bloque, pañetado, estucado y con 3 manos de pintura.
- Cielorrasos en dry-wall con perfiles de aluminio.
- Pisos en alfombra de alta densidad para tráfico pesado.

3.7 Acabados Auditorio

- Muros en mampostería en bloque tapizados con materiales acústicos.
- Cielorrasos acústicos.
- Pisos en alfombra de alto rendimiento para tráfico pesado.

3.8 Acabados y Dotación Baños Comunes de Oficinas.

- Aparatos sanitarios de fluxómetro línea Institucional de bajo consumo.
- Divisiones de baño en acero inoxidable.
- Jaboneras de líquido en acero o similar.
- Griferías línea institucional con sensor o tipo push de bajo consumo.
- Orinales de bajo consumo o secos.
- Lavamanos empotrados línea institucional o similar.

- Mesones en piedra natural.
- Muros enchapados en cerámica o porcelanato.
- Tapa de registro en acero inoxidable.
- Cielorrasos en dry-wall con perfiles de aluminio.
- Pisos en porcelanato o similar.

3.9 Sótanos

- Pisos en concreto alisado pulido con endurecedor para tráfico vehicular.
- Muro de limpieza en PVC, superboard o similar.
- Cielorraso – placa a la vista.

4. EQUIPOS

4.1 Ascensores

- **Oficinas:**

La torre de oficinas cuenta con veinte y dos ascensores (22) ascensores de velocidad alta y media (150, 180, 240 metros por minuto), regeneradores de energía, con capacidad para 18 pasajeros o 1350Kg, con un sistema de llamada anticipada en todos los pisos que minimiza los tiempos de espera. Los ascensores están divididos en tres baterías, cada una destinada a una sección de la torre para optimizar los tiempos de viaje de los usuarios.

Al interior de la cabina se cuenta con los siguientes detalles de lujo e instalaciones:

- Puertas de apertura central en acero inoxidable.
- Paredes laterales en formica y espejo.
- Piso en el mismo acabado del hall (piedra natural o similar).
- Zócalo en acero inoxidable.
- Intercomunicador y cámaras de monitoreo.

Diez (10) ascensores de velocidad media para el acceso a Sky Lobby desde los parqueaderos y desde el nivel de la calle con paradas en los sótanos asignados a las oficinas y el nivel de la Carrera 7a.

Un (1) Ascensor de servicio que recorre todo el edificio de oficinas desde el "Sky Lobby". Un (1) ascensor de servicio desde el nivel de la calle hasta el Sky Lobby.

5. INSTALACIONES

5.1 Instalaciones hidráulicas

De acuerdo con el proyecto de instalaciones interiores, se presentaron las siguientes especificaciones:

- Tanque de almacenamiento con equipo de presión constante en el sótano y tanques de almacenamiento de gravedad.
- Eyecciones de aguas lluvias en sótanos.
- Bombas de incendio, e hidrantes como equipos de incendio.
- Sprinklers o rociadores, según las normas nacionales.
- Contadores independientes para cada oficina.
- Un punto de conexión y de suministro, así como sanitaria para baños privados para cada oficina.
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias en las zonas comunes de oficina.

5.2 Instalaciones eléctricas

De acuerdo con el proyecto de instalaciones interiores, se establecieron las siguientes especificaciones:

5.2.1 Instalaciones Generales en áreas comunes

Las instalaciones del edificio contarán con:

- Subestación eléctrica
- Plantas de emergencia con suplencia total
- Sistema de pararrayos

5.2.2 Iluminación de áreas comunes de oficinas

- Luminarias ahorradoras de energía que cumplan la norma RETILAP.

5.2.3 Instalaciones Eléctricas y de Telecomunicaciones en áreas privadas de oficinas

Cada una de las unidades privadas será entregada con los siguientes elementos eléctricos para su funcionamiento y adecuación interior según las necesidades de cada propietario:

- Un tablero trifásico de circuitos por oficina.
- Previsión de un ducto vertical para la implementación de tendidos de salidas por cielo raso para voz y datos.

5.3 Instalaciones de Aire Acondicionado y Ventilación Mecánica

De acuerdo al proyecto de instalaciones interiores, se determinaron las siguientes especificaciones que aprovechan las condiciones del clima de Bogotá y buscan garantizar ambientes saludables y confortables cumpliendo las normas locales e internacionales con alta eficiencia y sostenibilidad:

- Unidades de enfriamiento de agua, en ciclo cerrado, enfriadas por aire para el sistema de refrigeración de oficinas de alta eficiencia energética y uso de refrigerantes amigables con el medio ambiente. Salida de tubería de agua fría por cada oficina, para conexión de equipos individuales de aire acondicionado por cuenta del propietario.
- Sistema de inyección y extracción de aire para los sótanos, para dilución de contaminantes, con operación automática y ahorro de energía.
- Sistema de inyección y extracción de aire para baños comunales por piso de oficinas.
- Sistema de control inteligente y centralizado que administrará los equipos, con comunicación e integración al sistema central del edificio.
- Un sistema bioclimático de inyección y extracción de aire por fachada por medio de rejillas para su distribución por ductos horizontales dentro de las unidades privadas de una forma controlada para lograr una renovación de aire constante. El sistema cuenta con filtros que purifican el aire ingresado desde el exterior garantizando calidad de aire al interior de las oficinas. El sistema está diseñado para optimizar el confort térmico de la condición básica dentro de cada oficina y minimizar la necesidad de uso del aire acondicionado.

5.4 Instalaciones del Sistema de Seguridad y Control

- Detectores de humo – distribuidos en zonas comunes, sótanos y oficinas de acuerdo con norma NFPA 72.
- Estaciones manuales y sirenas en los corredores y rutas de evacuación.
- Sistema de CCTV cubriendo los corredores.
- Detectores de movimiento cubriendo los corredores.
- Detectores de apertura en cuartos técnicos y puertas de acceso a puntos de fijos de emergencia

Cada oficina cuenta con **capacidad de conectar zonas de seguridad a la red del edificio**; en cada zona se pueden conectar detectores de apertura, de movimiento, botones de pánico, sensores sísmicos (bóvedas), barreras infrarrojas, etc. (Capacidad limitada según el área de cada unidad privada).

5.4.1 Detección de incendios y seguridad: sistema direccionado.

Se desarrolló un sistema de ubicación de elementos de alarma de incendios de acuerdo con las condiciones para sistemas de detección y alarma de incendios expresadas en las normas e instrucciones de la NFPA (National Fire Protection Association). Se siguieron las normas NFPA 72 para diseño de Sistemas de Detección de Incendios y NFPA101, en conjunto con la NTC 1700 para diseño de rutas de evacuación.

El proyecto está dotado de un completo sistema de detección de incendios con base en sensores de humo y térmicos, distribuidos en cada piso de acuerdo con las coberturas especificadas por las normas. Las señales de alarma detectadas por cada uno de los sensores son enviadas a una consola central.

El sistema se diseñó de tal manera que permita la expansión requerida para la cobertura de las áreas arquitectónicas definitivas.

Contempla además, pulsadores manuales de alarma, sirenas, luces estroboscópicas, gabinetes contra incendio en cada piso y escaleras de emergencia presurizadas.

5.4.2 Control de Accesos

Oficinas:

Sistema de proximidad con capacidad de manejo de otras tecnologías (biométricas, códigos de barras, etc.)

Controla la entrada principal, la entrada a los parqueaderos y la del hall de ascensores de los sótanos y de todos y cada uno de los pisos. Está dotado con una tecnología de tipo proximidad, con la cual tan sólo acercando la tarjeta de seguridad a cada lectora, el sistema reconoce al usuario y da o no autorización de acceso de acuerdo con los parámetros otorgados previamente a cada persona.

Adicionalmente, en el "Sky Lobby" de las oficinas se incorpora un scanner para la detección de metales y objetos peligrosos en paquetes.

5.4.3 Circuito Cerrado de Televisión (CCTV)

Cámaras blanco y negro y también color (depende de ubicación y niveles de iluminación); grabación digital, domos móviles de alta velocidad en exteriores. Software de integración con opción de manejo en red y reporte por Internet.

Este sistema está enfocado a reforzar la vigilancia de las zonas comunes, incluyendo entradas y salidas de empleados y visitantes, entradas vehiculares, zona perimetral, recepción y hall de ascensores. Adicionalmente este sistema cuenta con un sistema de grabadoras digitales que permite la grabación de todas las áreas mencionadas

anteriormente; este sistema opera en conjunto con una matriz de control de video, que brinda control total sobre el despliegue y funciones de cada una de las cámaras.

5.4.4 Sistema de seguridad

El sistema de seguridad se encargará de reforzar la vigilancia en las áreas comunes y en los cuartos técnicos del edificio, por medio de dispositivos tales como detectores de apertura, detectores de movimiento, barreras infrarrojas, etc. La capacidad del sistema de seguridad se diseñará de tal manera que, si los propietarios así lo desean, se permita la conexión de puntos o zonas de seguridad en el interior de las oficinas, reportando el estado de seguridad de estas a la consola central de seguridad.

Control de equipos o servicios básicos: Este sistema se encargará de supervisar todos los equipos electromecánicos del edificio (planta eléctrica, transformadores, bombas, ascensores, etc), para verificar su correcto estado de funcionamiento. Adicionalmente permitirá el control de otros sistemas, por ejemplo el de iluminación en zonas comunes, que será automatizado de acuerdo con presencia de personas y horarios de operación.

Parqueadero de Visitantes: El parqueadero contará con sistema de control de accesos para el ingreso, supervisión con cámaras de circuito cerrado de televisión (CCTV) en zonas de parqueo, supervisión de acceso al edificio en cada hall por cámaras.

5.4.5 Sistema de recolección de basuras

- Áreas de consolidación de basuras y materia reciclable en los sótanos.
- Existe un área de separación y almacenaje de basuras por cada piso de oficinas.

5.5 Instalaciones adicionales

- Servicio de Helipuerto, condición aprobación Fuerzas Militares y Aeronáutica Civil.

6. CERTIFICACIÓN LEED (LEADERSHIP IN ENERGY AND ENVIRONMENTAL DESIGN)

- Se está adelantando el proceso de la certificación LEED.
- Sistemas de iluminación enfocadas en ahorro en el consumo energético.
- Sistemas de reutilización de aguas lluvias y implementación de aparatos sanitarios ahorradores de agua.
- Cubiertas verdes.
- Fachadas inteligentes para disminuir consumo energético.
- Sistemas de ventilación ahorradores de consumo energético.
- Procesos constructivos responsables con el medio ambiente.
- **Uso de materiales "amigables" con el medioambiente.**
- Áreas designadas a reciclaje.

- Incentivos para usuarios de vehículos eléctricos.
- Parqueaderos de bicicletas y duchas para sus usuarios.
- Cartilla o manual instructivo con las directrices LEED que debe seguir cada propietario en el interior de las unidades privadas.
- Edificación totalmente libre de humo de tabaco.

Se firma en Bogotá, D.C, el ____ (20) de enero de 2022 en dos ejemplares del mismo tenor y valor, cada uno de ellos con destino a las partes.

EI CONTRATANTE,

EL CONTRATISTA



JULIAN BONILLA NIETO
C.C. 79.411.464 de Bogotá
Representante Legal
ALDEA PROYECTOS S.A.S.

NIT 830.097.620-4



JULIAN SALCEDO BENAVIDES
C.C. 91.209.866 de Bucaramanga
Representante Legal
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL
S.A. – EN REORGANIZACIÓN

NIT. 800.028.206-4

ANEXO No. 3

AL CONTRATO DE TRANSACCIÓN PARA EL PAGO DE OBLIGACIONES SUSCRITO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACIÓN Y ALDEA PROYECTOS S.A.S.

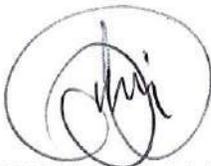
PLANOS Y DESCRIPCIÓN DE OFICINAS:

1. PLANO OFICINA 1901
2. PLANO OFICINA 1902
3. PLANO OFICINA 1903
4. PLANO OFICINA 1915
5. PLANO OFICINA 1916
6. PLANO OFICINA 1917

Se firma en Bogotá, D.C, el ____ (20) de enero de 2022 en dos ejemplares del mismo tenor y valor, cada uno de ellos con destino a las partes.

EI CONTRATANTE,

EL CONTRATISTA



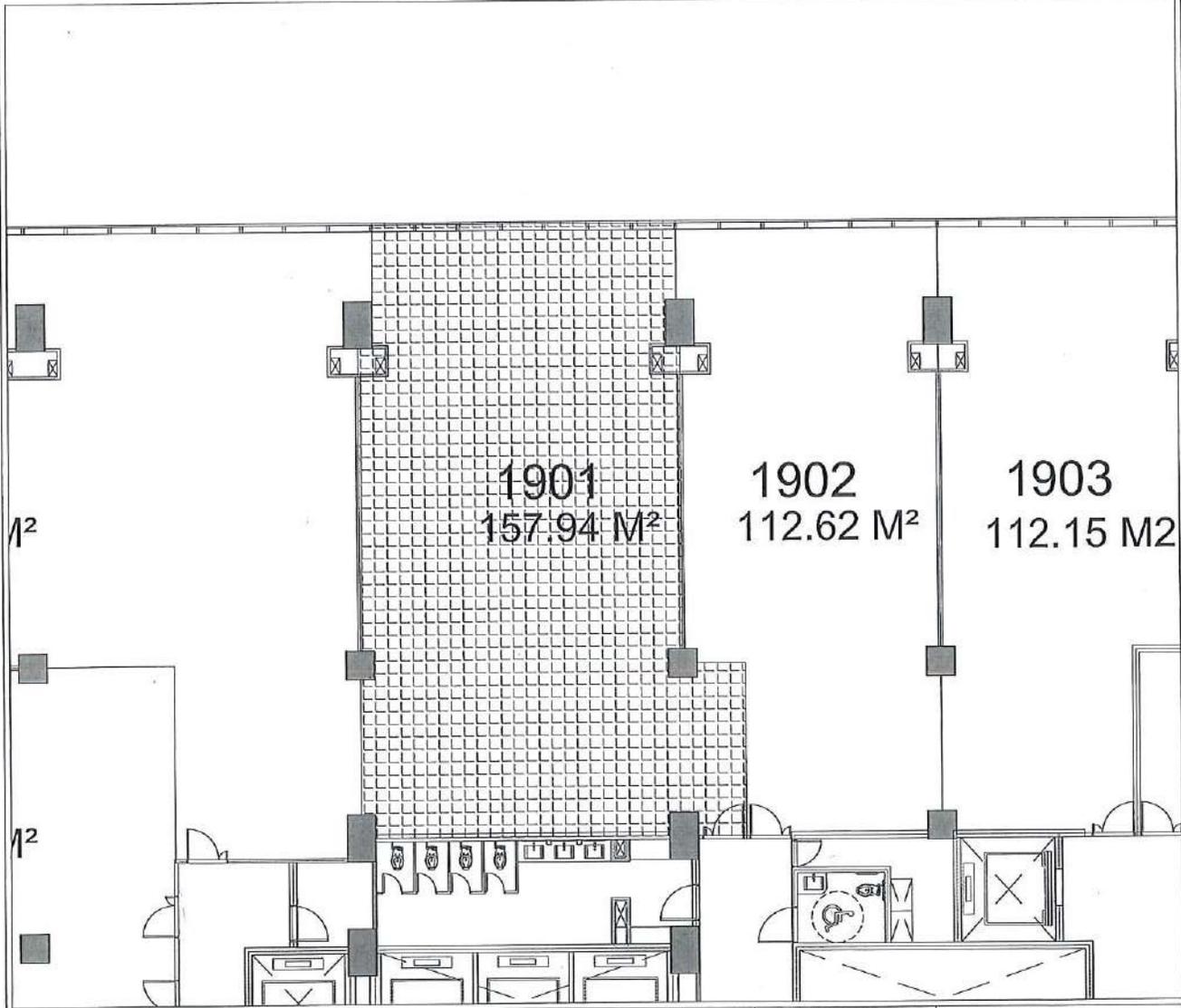
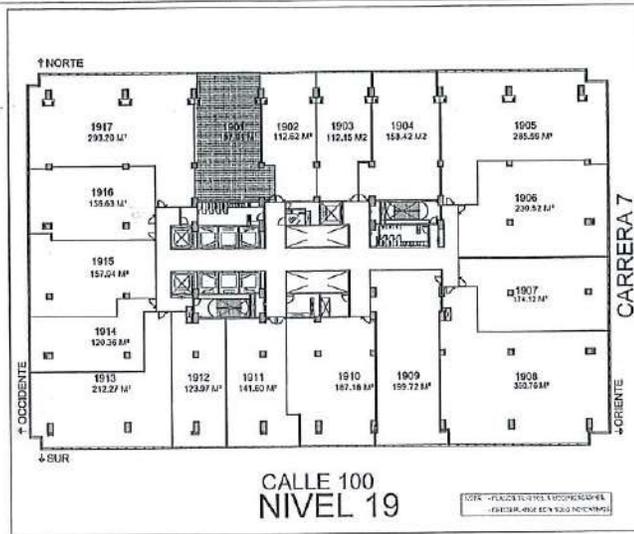
JULIAN BONILLA NIETO
C.C. 79.411.464 de Bogotá
Representante Legal
ALDEA PROYECTOS S.A.S.

NIT 830.097.620-4



JULIÁN SALCEDO BENAVIDES
C.C. 91.209.866 de Bucaramanga
Representante Legal
**CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL
S.A. – EN REORGANIZACIÓN**

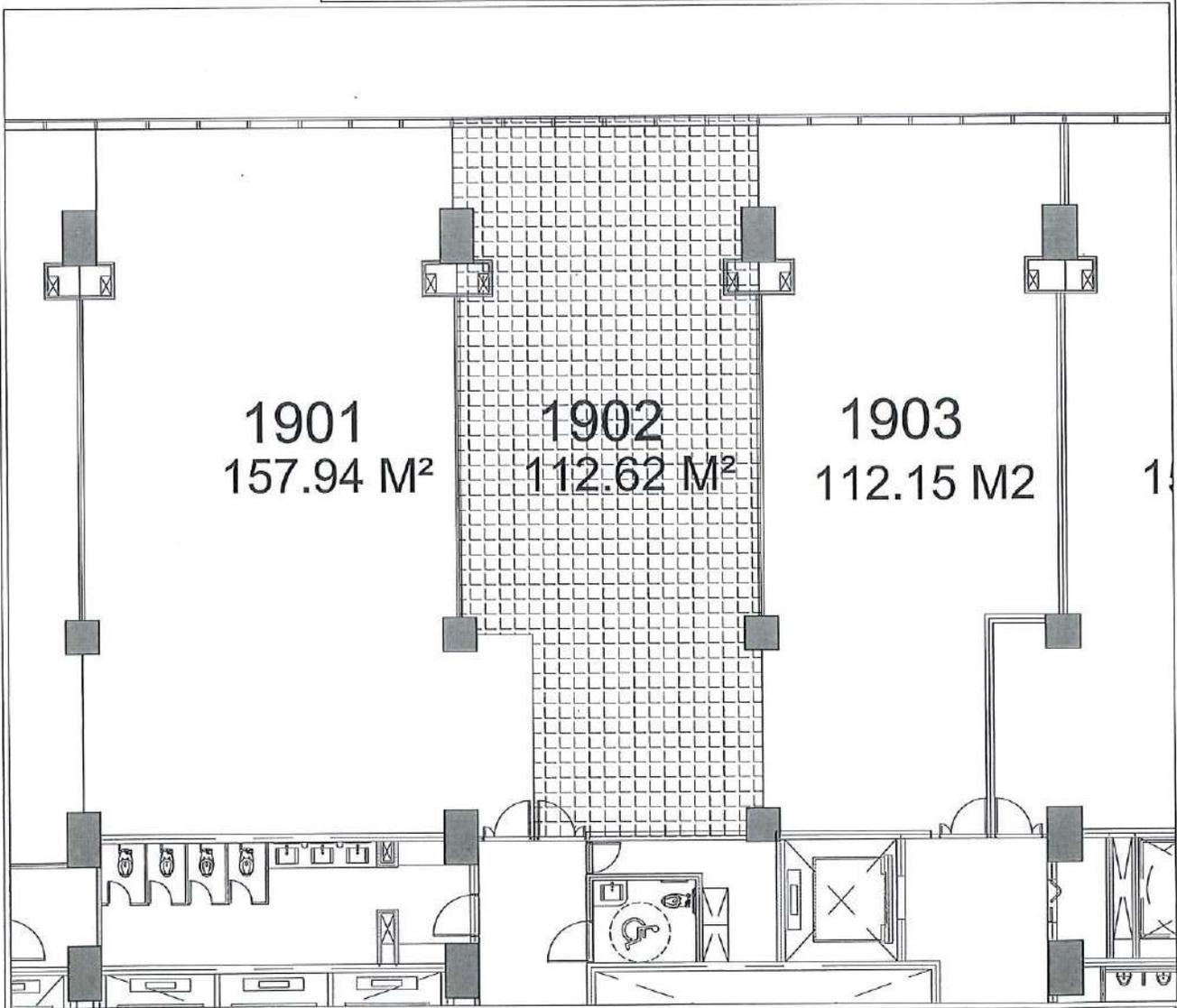
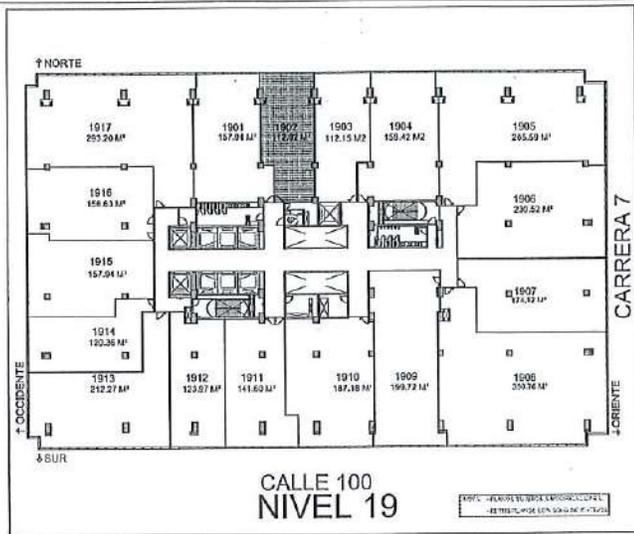
NIT. 800.028.206-4



		<p>AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS PLANO ANEXO AL CONTRATO DE CESION DE BENEFICIO DE AREAS TORRE ALDEA</p>	<p>CONTENIDO: OFICINA 1901</p>	<p>APROBADO: ARQ. JORGE GAITAN CASTILLO</p>
--	--	--	--	--

NOTA: PLANO PRELIMINAR SUJETO A CAMBIOS / ESTE PLANO ES INDICATIVO ASI COMO LOS PLANOS EN AUTOCAD dwg / EL ÁREA REAL REPOSA EN LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN LOS PLANOS APROBADOS POR CURADURIA

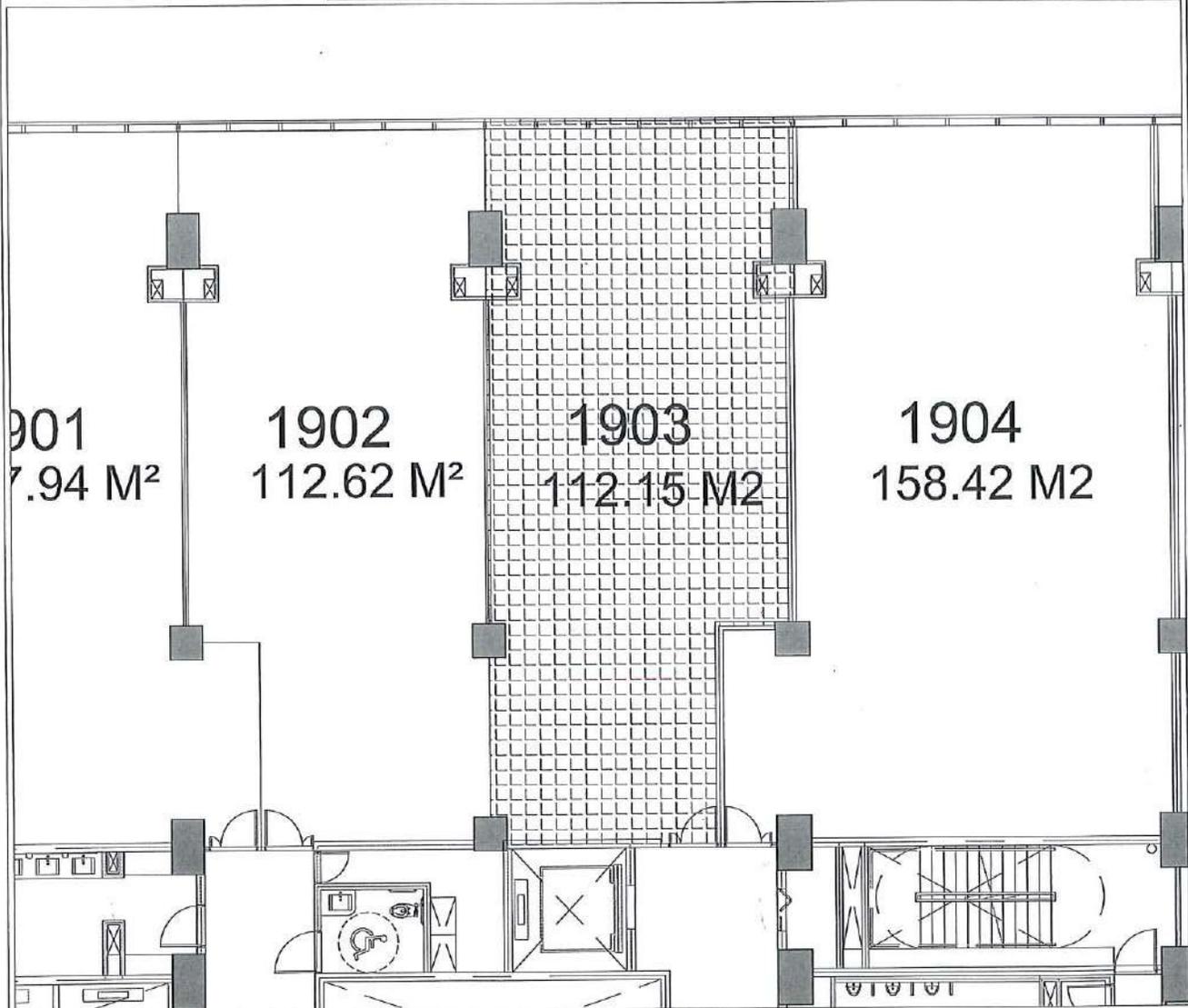
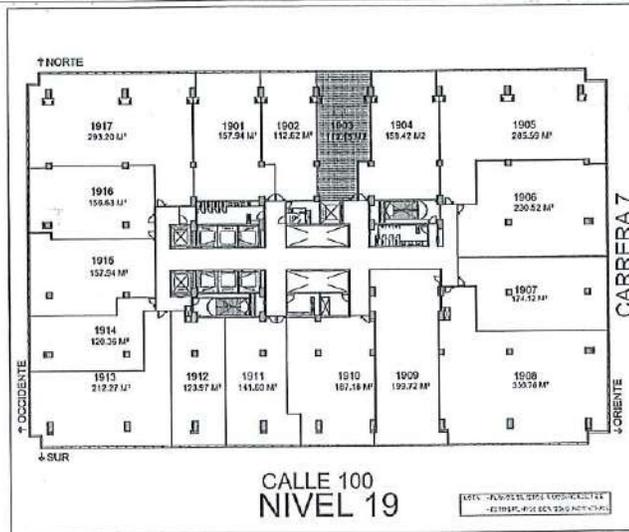
FECHA: 24 / 01 / 2022



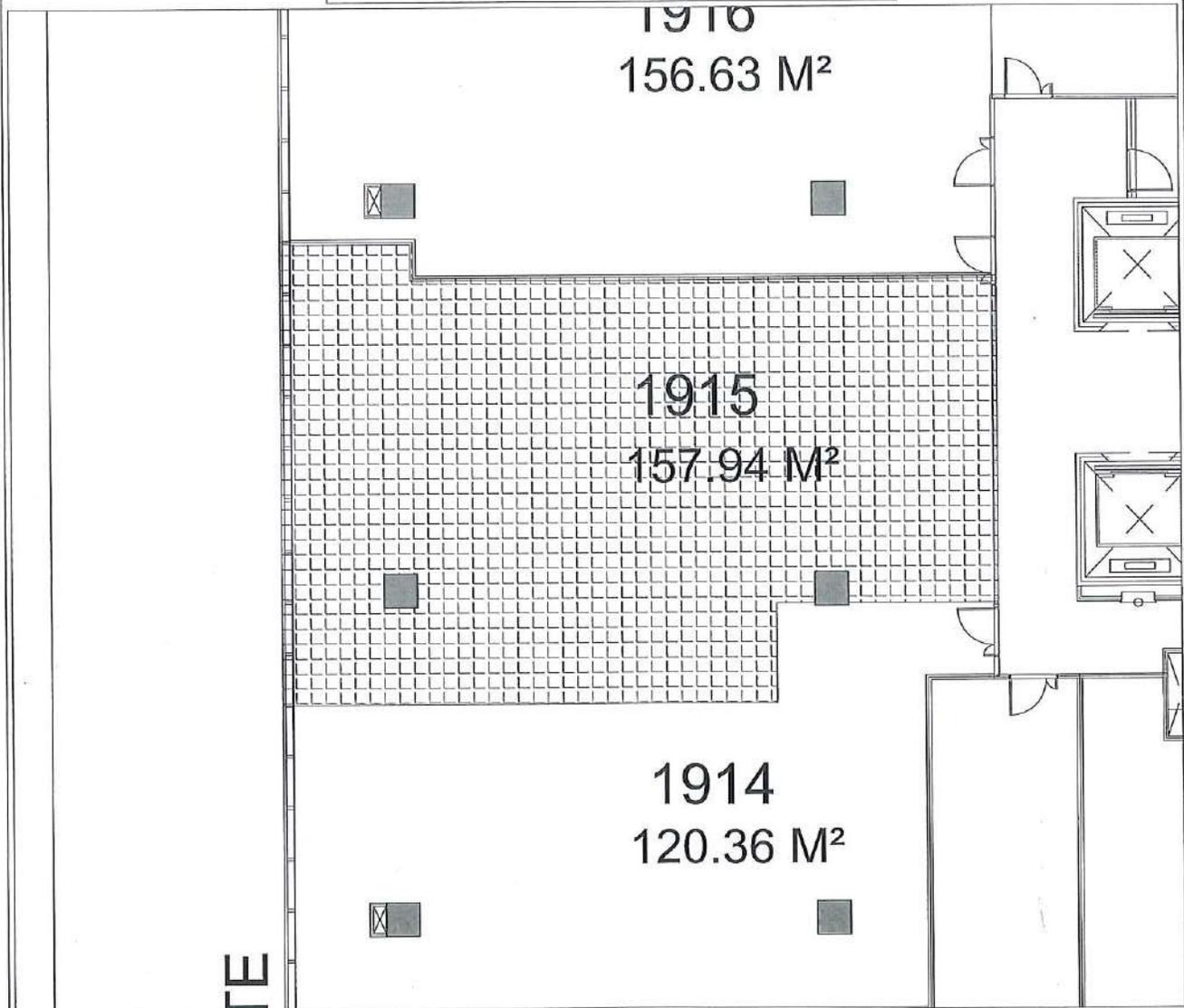
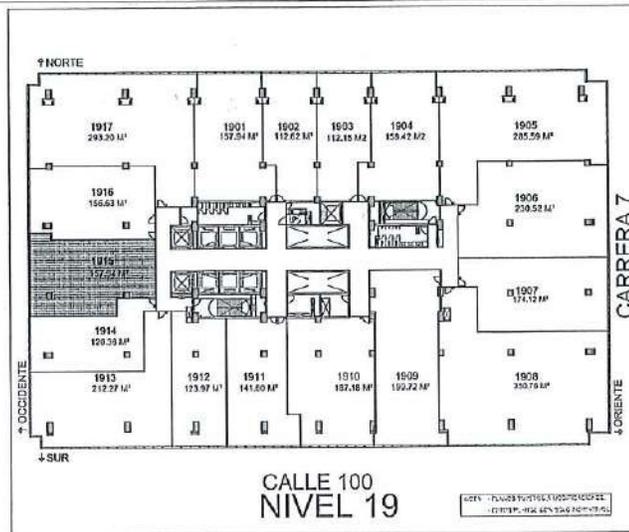
	<p>AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS PLANO ANEXO AL CONTRATO DE CESION DE BENEFICIO DE AREAS TORRE ALDEA</p>	<p>CONTENIDO: OFICINA 1902</p>	<p>APROBADO: ARQ. JORGE GAITAN CASTILLO</p>
--	---	--	---

NOTA: PLANO PRELIMINAR SUJETO A CAMBIOS / ESTE PLANO ES INDICATIVO ASI COMO LOS PLANOS EN AUTOCAD dwg / EL ÁREA REAL REPOSA EN LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN LOS PLANOS APROBADOS POR CURADURIA

FECHA: 24 / 01 / 2022



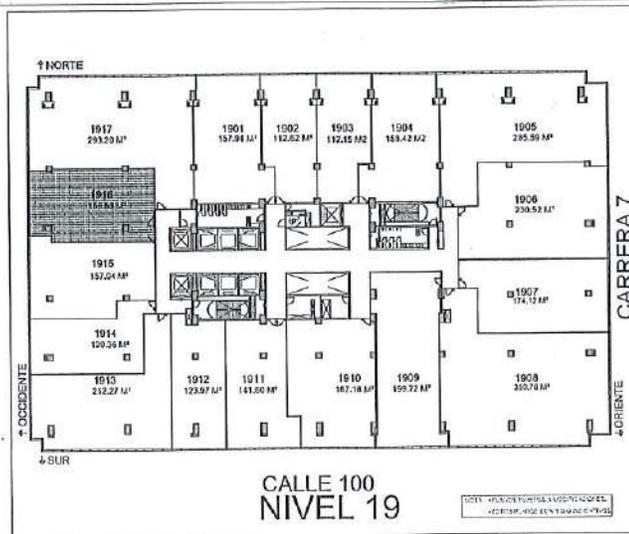
	AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS PLANO ANEXO AL CONTRATO DE CESION DE BENEFICIO DE AREAS TORRE ALDEA		CONTENIDO: OFICINA 1903	APROBADO: ARQ. JORGE GAITAN CASTILLO
	NOTA: PLANO PRELIMINAR SUJETO A CAMBIOS / ESTE PLANO ES INDICATIVO ASI COMO LOS PLANOS EN AUTOCAD dwg / EL ÁREA REAL REPOSA EN LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN LOS PLANOS APROBADOS POR CURADURIA			



		<p>AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS PLANO ANEXO AL CONTRATO DE CESIÓN DE BENEFICIO DE ÁREAS TORRE ALDEA</p>	<p>CONTENIDO: OFICINA 1915</p>	<p>APROBADO: ARQ. JORGE GAITAN CASTILLO</p>
---	---	---	--	---

NOTA: PLANO PRELIMINAR SUJETO A CAMBIOS / ESTE PLANO ES INDICATIVO ASÍ COMO LOS PLANOS EN AUTOCAD dwg / EL ÁREA REAL REPOSA EN LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN LOS PLANOS APROBADOS POR CURADURÍA

FECHA: 24 / 01 / 2022



1917
293.20 M²

1916
156.63 M²

1915
157.94 M²



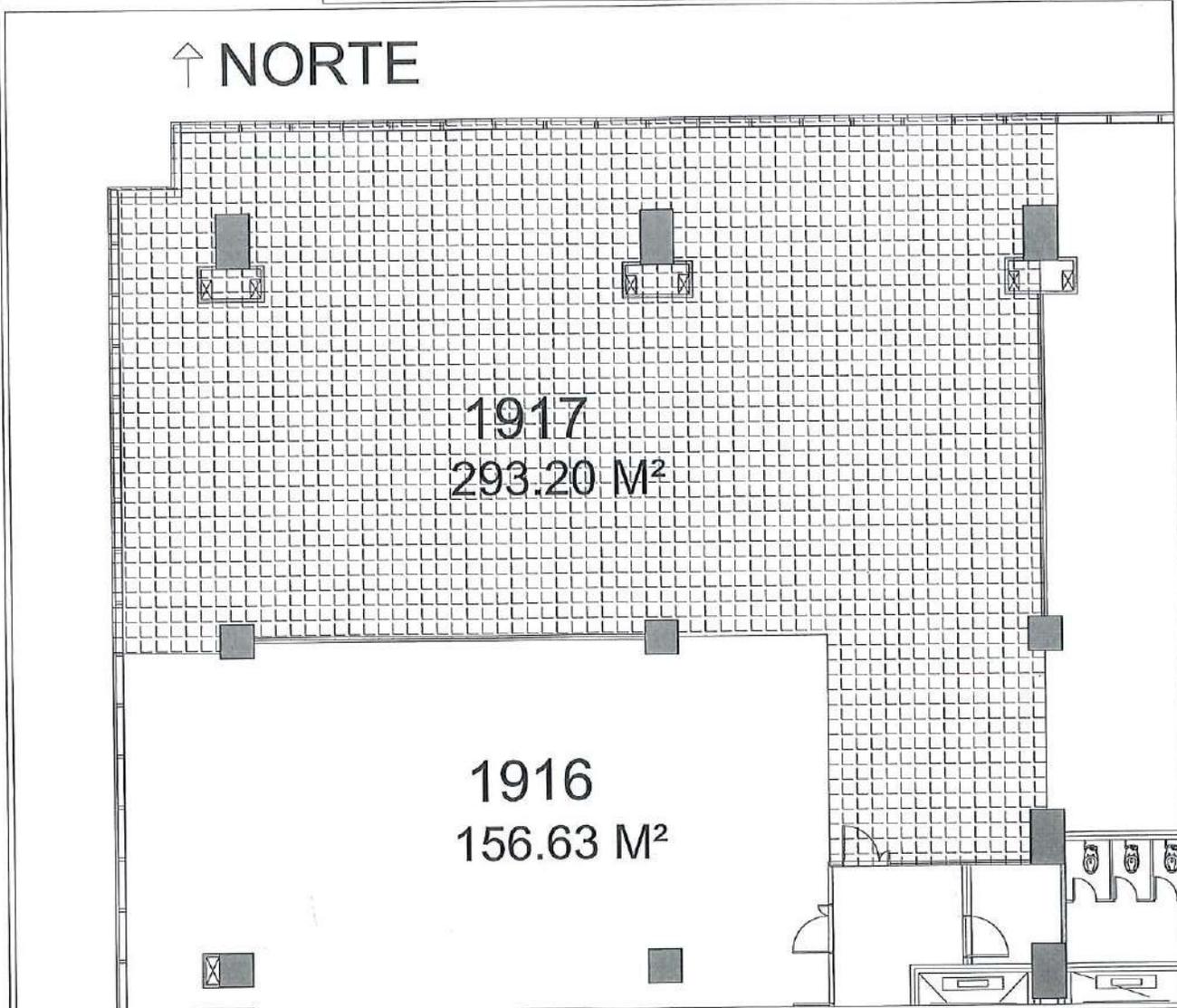
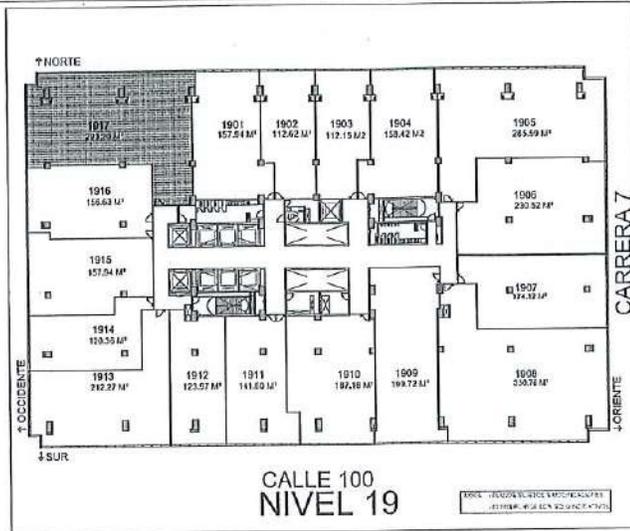
AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS
PLANO ANEXO AL CONTRATO DE CESION DE
BENEFICIO DE AREAS
TORRE ALDEA

CONTENIDO:
OFICINA
1916

APROBADO:
ARQ. JORGE GAITAN CASTILLO

NOTA: PLANO PRELIMINAR SUJETO A CAMBIOS / ESTE PLANO ES INDICATIVO ASI COMO LOS PLANOS EN AUTOCAD dwg / EL ÁREA REAL REPOSA EN LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN LOS PLANOS APROBADOS POR CURADURÍA

FECHA: 24 / 01 / 2022



	<p>AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS PLANO ANEXO AL CONTRATO DE CESION DE BENEFICIO DE AREAS TORRE ALDEA</p>	<p>CONTENIDO: OFICINA 1917</p>	<p>APROBADO: ARQ. JORGE GAITAN CASTILLO</p>
--	---	--	---

NOTA: PLANO PRELIMINAR SUJETO A CAMBIOS / ESTE PLANO ES INDICATIVO ASI COMO LOS PLANOS EN AUTOCAD dwg / EL ÁREA REAL REPOSA EN LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN LOS PLANOS APROBADOS POR CURADURIA

FECHA: 24 / 01 / 2022

Bogotá D.C., 27 de enero de 2022

Señores
Aldea Proyectos S.A.S.
Ciudad

Ref.: Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios – certificación emitida por solicitud del fideicomitente

Cordial Saludo

Por medio de la presente, Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria (la “Fiduciaria”), actuando exclusivamente en su calidad de administradora del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios (el “Fideicomiso”) se permite certificar:

- (i) Que la Asamblea de Fideicomitentes que se celebró el 23 de septiembre de 2021, y que fue celebrada de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia que constituyó el Fideicomiso (el “Contrato de Fiducia”), se aprobó la inclusión de la sociedad Constructora Parque Central S.A identificada con NIT 800.028.206-4 como beneficiaria de área del Fideicomiso, en virtud de canjes o aportes en especie, respecto de las unidades 1901 (157.94 m2), 1902 (112.62 m2), 1903 (112.15 m2), 1915 (157.94 m2), 1916 (156.63 m2) y 1917 (293.20 m2) de la Torre América Centro de Negocios, con un área total de 990.48 m2, por valor aproximado de \$10.400.040.000.
- (ii) Que, a la fecha de expedición de la presente certificación, las unidades indicadas en el numeral (i) anterior, no se encuentran vinculadas con otro beneficiario de área ni han sido enajenadas por el Fideicomiso.
- (iii) Que, a la fecha de expedición de la presente certificación, el Fideicomiso ha expedido certificados de garantía a favor del Acreedor Beneficiario que otorgó el crédito para el desarrollo del Proyecto, y de igual forma los fideicomisos de garantía donde se encuentran como activos fideicomitados cierto porcentaje participación sobre los inmuebles que conforman el Proyecto han expedido certificados de garantía con el fin de garantizar el pago de una operación de crédito.
- (iv) Finalmente, nos permitimos resaltar que, para que la sociedad Constructora Parque Central S.A obtenga la calidad de beneficiario de área del fideicomiso, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:
 - a. Cumplir con las políticas internas de la Fiduciaria para vincularse como beneficiario de área del fideicomiso;

- b. Contar con la aprobación de Banco Santander de Negocios Colombia S.A. en calidad de Acreedor Garantizado, para la vinculación como beneficiario de área del Fideicomiso, así como su conformidad respecto al flujo de ingreso actualizado del Proyecto;
- c. Contar con un informe del interventor sobre los contratos de obra y/o prestación de servicios suscritos con el proveedor que vaya a adquirir la calidad de beneficiario de área del fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el otrosí No. 6 al Contrato de Fiducia, dejando constancia particularmente respecto a que (1) los contratos de obra y/o prestación de servicios se han ejecutado correctamente; y (2) el porcentaje de avance de obra que representa su ejecución;
- d. Remitir certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal de Aldea Proyectos S.A.S. indicando que respecto de los contratos de prestación de servicios (i) se ha venido ejecutando a entera satisfacción; (ii) no se han presentado ningún requerimiento, queja y/o reclamo que perjudiquen su ejecución; (iii) que el valor de los Inmuebles que serán transferidos al Proveedor se determinó según precios evidentes en el mercado a la fecha de la vinculación como beneficiario de área; (iv) que la vinculación del proveedor como beneficiario de área no afecta los flujos necesarios para la terminación del proyecto;
- e. Que Aldea Proyectos S.A.S. haya enviado a la Fiduciaria una relación de las facturas de los proveedores que se vincularán como beneficiarios de área para su contabilización por parte de la Fiduciaria.

Finalmente, se da claridad respecto a que las unidades señaladas en el punto (i) anterior, solo serían transferidas de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fiducia.

La presente certificación se expide a los veintisiete (27) días del mes de enero del dos mil veintidós (2.022) por solicitud expresa de Aldea Proyectos S.A.S.

Cordialmente,



Camila Vasquez Villegas

Representante Legal

Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria actuando como vocera del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios

CONTRATO POR EL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE OBRAS PARA LA TERMINACION DE LA ESTRUCTURA Y LOS ACABADOS DEL PROYECTO AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS.

I. PARTES

Son parte dentro del presente contrato los siguientes.

Es CONTRATANTE: La sociedad **ALDEA PROYECTOS S.A. S (antes S.A)** sociedad legalmente constituida, con **NIT No 830.097.620-4**, y domicilio en la ciudad de Bogotá, representada legalmente por **JULIÁN BONILLA NIETO** identificado con CC. No 79.411.464 de Bogotá, y quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL CONTRATANTE**.

Es CONTRATISTA: La sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A EN REORGANIZACION**, sociedad legalmente constituida con **NIT No 800.028.206-4** y domicilio en la ciudad de Bogotá, representada legalmente por **JULIÁN SALCEDO BENAVIDES** identificado con CC. No 91.209.866 de Bucaramanga, quien en adelante se denominará **EL CONTRATISTA**.

Las partes han convenido celebrar el presente **CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN** por la modalidad de **ADMINISTRACION DELEGADA CON REPRESENTACION**, que se regirá por las cláusulas que más adelante se indican, previas las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **EL CONTRATANTE** en su calidad de Promotor, Gerente de Proyecto y Comercializador y en representación del fideicomiso de administración inmobiliaria América Centro de Negocios se encuentra desarrollando un proyecto urbanístico de uso mixto, conformado por Oficinas, Comercio e Infraestructura de Espacio y Transporte Público ubicado en el sector denominado "El Pedregal" de la Carrera 7ª con Calle 100 de la ciudad de Bogotá D.C., Colombia, denominado en principio **AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS**, con fundamento en el Decreto 188 del 14 de mayo de 2014 a través del cual la Alcaldía Mayor de Bogotá aprobó el Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal.

SEGUNDA: Que **EL CONTRATISTA** es una compañía con amplio reconocimiento y experiencia en la actividad de la construcción.

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha 25 de junio de 2015, **EL CONTRATANTE** en calidad de **FIDEICOMITENTE** constituyó en **HELM FIDUCIARIA S.A.** el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS** que tiene como finalidad el desarrollo del proyecto.

CUARTA: Que en el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS** se hizo constar que el proyecto sería construido por **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** y **SAINC INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.**, a través de contratos de construcción suscritos por **EL CONTRATANTE** en calidad de **FIDEICOMITENTE**.

QUINTA: Que en el artículo **DUODECIMO** del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS** se establecieron los términos mínimos que se debían pactar en los contratos de construcción, estableciéndose entre otras, las obligación de ejecutar de manera idónea el proyecto, de garantizar la calidad de la construcción, cumplir las especificaciones y requerimientos técnicos, informar permanentemente el avance de la obra, velar por el correcto y oportuno cumplimiento de los contratistas y sub contratistas, contratar las pólizas de seguros y otorgar las garantías correspondientes. Respecto a la regulación que contempla dicho contrato de fiducia sobre los constructores y los contratos de construcción, se delimita el alcance de las responsabilidades que proceden para el constructor como administrador delegado, quien entre otras, no tendrá la condición

de fideicomitente, ni le corresponde asumir frente a terceros obligaciones generales en materia de vicios de evicción y redhibitorios, ni la comparecencia en el otorgamiento de escrituras de transferencia, de manera que resulta claro que el alcance de su responsabilidad frente a terceros es extracontractual, derivada de estabilidad de obra, conforme lo dispuesto en la ley. Igualmente, se precisa que al constructor no le corresponde asumir obligaciones en materia financiera y administrativa.

SEXTA: Que en desarrollo de lo anterior, las partes suscribieron el 16 de mayo de 2016 un contrato de administración delegada cuyo objeto fue la construcción de la torre 1, Centro Comercial en la huella de ésta torre y 8 sótanos de la torre 1, que involucró las actividades preliminares, cimentación profunda, movimiento de tierras, estructura en concreto, instalaciones técnicas, equipos y acabados. El área estimada a intervenir del proyecto fue de 155.981M2 discriminados así: Torre 1 89.485 M2; Sótanos 42.241M2 Centro Comercial 24.255M2 y la ejecución del módulo de la pantalla adicional (módulos 34 a 49). El plazo previsto para la ejecución del contrato fue de 48 meses que iniciaron el 1 de enero de 2015 y finalizaban el 1 de enero de 2019, pero se extendió hasta enero 31 de 2020, fecha en la que se dio la terminación del contrato por parte de **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** quien hasta esa fecha ejecutó y cumplió a cabalidad sus obligaciones. La obra ejecutada en virtud de dicho contrato, junto con los equipos instalados y demás inventarios de bienes y equipos que quedaron pendientes de instalación, fueron recibidos a satisfacción por el CONTRATANTE, quedando bajo su responsabilidad.

SEPTIMA: Con ocasión de la cartera pendiente a CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. por la ejecución de la administración delegada referida en la consideración Sexta, las partes celebraron un acuerdo de transacción, dentro del cual en la cláusula Cuarta - párrafo primero literal B, se acordó que una parte de esa cartera, esto es, la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$600.000.000,00) M/cte., incluido el IVA, sería pagada por Aldea con la suscripción de un nuevo contrato de administración delegada con representación para ejecutar los acabados de la Torre 1 del proyecto América Centro de Negocios.

OCTAVA: Que para efectos del acta de inicio de este nuevo contrato que se suscribe, las partes levantarán un inventario que describe la situación en la cual el CONTRATISTA recibe la obra para dar inicio a las actividades objeto de este nuevo contrato, apoyándose cuando las circunstancias así lo requieran, en los contratistas, consultores y proveedores de cada especialidad -**ANEXO No. 6** que hace parte del mismo- en consideración al largo periodo de suspensión que tuvo la obra (aproximadamente 3.3 años), cuyos eventuales efectos por deterioros sobre las actividades ejecutadas y sobre los bienes y equipos, instalados o no, no serían atribuibles al CONTRATISTA. Lo anterior sin perjuicio de las garantías que estuvieren vigentes respecto a los contratistas respectivos, conforme los términos de los contratos que se suscribieron en ejecución de la administración delegada, así como las pólizas respectivas.

NOVENA: Que para efectos de la suscripción del presente contrato EL CONTRATANTE presenta al CONTRATISTA un informe sobre el estado de la deuda que el proyecto y/o ALDEA tiene con proveedores y contratistas - **ANEXO No. 7** que hace parte del mismo-, derivada de la ejecución de costos directos e indirectos de obra que fueron contratados en su momento bajo la anterior administración delegada con representación que tuvo CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.. Partiendo de dicho informe de deuda, EL CONTRATANTE ratifica su compromiso de que tales obligaciones serán canceladas una vez se cuente con los recursos para el inicio de este nuevo contrato y en todo caso en el menor tiempo posible.

DECIMA: Que para la ejecución del presente contrato el CONTRATANTE acreditará la disponibilidad de recursos para atender el pago oportuno del valor total de esta nueva administración delegada, así como para atender oportunamente los costos de la obra con los que EL CONTRATISTA pueda efectuar las contrataciones respectivas. En los contratos que suscriba EL CONTRATISTA en ejecución de la administración delegada, expresamente se dejará constancia que el obligado directo de efectuar los pagos derivados del contrato es ALDEA PROYECTOS S.A.S. y/o el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios administrado por HELM FIDUCIARIA S.A. y no CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., quien sólo interviene en su condición de administrador

delegado con representación, pues si bien las facturas por cumplimiento de normatividad fiscal se emiten a nombre del administrador delegado, éstas no corresponden a deudas propias ni costos a su cargo.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones las partes suscriben el presente contrato, lo que hacen en los siguientes términos:

II. CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: EL CONTRATISTA se obliga para con EL CONTRATANTE a realizar las actividades pendientes para terminar la construcción de la estructura en concreto y los acabados de la Torre 1 y de todas las actividades y la instalación de la misma. Este alcance incluye los pisos de oficinas, todos los sótanos con sus parqueaderos, los lobbies del piso cero y del piso 6 y todas las zonas comunes de la Torre 1. No incluye el centro comercial localizado en los niveles cero al 6 de la Torre 1 del proyecto **AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS** ubicado en la esquina Noroccidental de la Calle 100 con Carrera Séptima de la ciudad de Bogotá, conforme el detalle de actividades contenido en el **ANEXO No. 1** del presente contrato, por el sistema de Administración Delegada con representación, con honorarios profesionales, Gastos Reembolsables y Costos Fijos, según tarifa fija aplicable al costo real de la obra para determinar el valor del contrato. Actividades que se desarrollaran sobre una porción del proyecto en los inmuebles que forman parte del Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal, cuya titularidad jurídica está en cabeza de ITAU FIDUCIARIA como vocera de los Fidecomisos constituidos por EL CONTRATANTE. Comprende este objeto la realización de todos los trabajos necesarios para la ejecución de las obras ya referidas, según los diseños suministrados por EL CONTRATANTE y conforme a los planos que se anexan al presente contrato, que forman parte integral del mismo. **EL CONTRATISTA** prestará a **EL CONTRATANTE** su asesoría para que la obra se construya, de acuerdo con las normas técnicas vigentes, cumpliendo con los más altos estándares de calidad, ajustándose al presupuesto inicial (**ANEXO 2**) entregado por EL CONTRATANTE y en el plazo determinado en la programación preliminar de obra presentada por EL CONTRATISTA (**ANEXO 3**) aprobada por el CONTRATANTE; anexos que hacen parte integral del presente contrato.

SEGUNDA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO: La coordinación y construcción de las obras en sus aspectos arquitectónicos y técnicos se desarrollará de acuerdo con los siguientes documentos, además de otros que sirven para el desarrollo del proyecto:

1. Los planos y especificaciones del diseño arquitectónico elaborados por GVA y por varias firmas de Arquitectos e interioristas.
2. Los planos y especificaciones del diseño estructural elaborados por P&P PROYECTOS S.A.S.
3. Los planos y especificaciones de las instalaciones hidrosanitarias elaborados por PLINCO S.A.
4. El estudio de suelos elaborado por ALFONSO URIBE S Y CIA S.A y GEOTECNIA Y CIMENTACIONES.
5. Las especificaciones e indicaciones suministradas por LA INTERVENTORÍA.
6. Las especificaciones de construcción que sean suministradas al **CONTRATISTA** por **EL CONTRATANTE** durante la ejecución del proyecto.
7. La propuesta técnica y económica presentada por **EL CONTRATISTA**.
8. El detalle de las actividades a ejecutar (**ANEXO 1**), el presupuesto inicial de la obra (**ANEXO 2**) y el programa de obra (**ANEXO 3**).
9. Las actas sobre cambios en las especificaciones o en los plazos que durante la ejecución del contrato se redacten y firmen por **EL CONTRATANTE** y **EL CONTRATISTA**, con el visto bueno de LA INTERVENTORÍA.
10. Las actas relacionadas con la ejecución del proyecto, el acta de iniciación de obra, la de recibo final de obra ejecutada y la liquidación final del contrato.
11. La memoria descriptiva del proyecto.
12. Los documentos que por su naturaleza se entiendan pertenecen al presente contrato, o a la ejecución del mismo.
13. La licencia de construcción correspondiente obtenida por **EL CONTRATANTE** y los documentos que la componen.

TERCERA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: En desarrollo del objeto citado **EL CONTRATISTA** asumirá las obligaciones que se especifican a continuación:

A. COORDINACIÓN:

1. Efectuar la coordinación de los planos arquitectónicos, estructurales y de diseño e instalaciones con el fin de alertar sobre cualquier conflicto constructivo que se pueda presentar durante la ejecución de la construcción. Lo anterior no comprende la realización de una auditoría de los planos y diseños, la cual corresponderá a quien designe **EL CONTRATANTE** para esta labor.
2. Estudiar los planos de instalaciones verificando que los requerimientos de ductos, espacios y pases sean los adecuados para los diseños, o ubicación de equipos y recomendar sus variaciones o reubicaciones. Igualmente verificar la colocación de los elementos suplementarios necesarios para el soporte posterior de los distintos acabados, como platinas, hierros colgantes etc.
3. Chequear en obra la correspondencia entre los ductos definidos en los planos arquitectónicos con los estructurales y verificar su ejecución.
4. Asistir a los comités de obra y a los comités mensuales de control presupuestal que sean necesarios o que sean citados por el contratante y presentar los respectivos informes de avance de obra, control presupuestal y de programación.
5. Estudiar la construcción de la obra de tal forma que pueda aportar ideas y sugerencias sobre las variaciones que puedan resultar útiles para lograr una mejor calidad y cumplimiento en el programa.
6. Todas las sugerencias y opiniones que aporte el administrador delegado deben estar sustentadas también en la parte económica, considerando el aprovechamiento de las mismas para el bien de la obra.
7. Deberá ejecutar los pliegos, cartas de solicitud de cotizaciones y todas las compras que se requieran, cumpliendo el programa de compras.
8. Coordinará las contrataciones desde la solicitud de cotización hasta su legalización, fabricación y suministro en obra de los diferentes elementos o equipos, según el programa de compras.
9. Coordinar junto con los diseñadores y LA INTERVENTORÍA las opciones que surjan de las licitaciones evaluándolas e informando su factibilidad para bien de la obra.
10. Llevar todos los controles de calidad que se requieran para validar cada etapa de la obra.
11. Suministrar a petición de LA INTERVENTORÍA y **EL CONTRATANTE**, informes sobre cualquier aspecto de la obra, en cualquier tiempo.
12. Estudiar, en forma anticipada, todas las cotizaciones y compras que se requieran, buscando la mayor calidad, menor tiempo, y beneficio económico para el proyecto.
13. Llevar de manera clara, correcta, concreta y oportuna la contabilidad de la obra, suministrando el tercer miércoles de cada mes a LA INTERVENTORÍA y/o **EL CONTRATANTE** lo siguiente: informe contable que incluya un balance detallado del contrato, que refleje los costos ejecutados, cuentas por pagar y anticipos desembolsados, junto con un flujo de caja, corte presupuestal y corte de la programación detallada, todos los cortes al mes inmediatamente anterior, así como la proyección del presupuesto, la programación y flujo de caja para el siguiente mes. Todos los documentos deben ser entregados en medio magnético y en físico, debidamente firmados por el Representante Legal, por el Revisor Fiscal y/o Contador. Este informe será revisado por **EL CONTRATANTE**. **EL CONTRATANTE** y/o LA INTERVENTORÍA cuando lo consideren conveniente, podrán revisar la contabilidad.
14. Enviar mensualmente a LA INTERVENTORÍA, las constancias que acrediten el pago de la afiliación al Sistema de Seguridad Social, nómina y prestaciones de todo el personal propio o, en su defecto una certificación firmada por el revisor fiscal y el representante legal, en la que se indique estar al día con todos los pagos y afiliaciones al sistema integral de seguridad social de todo su personal.
15. Enviar a LA INTERVENTORÍA a más tardar dentro de los tres (3) días siguientes a su solicitud, los documentos que **EL CONTRATISTA** solicite al subcontratista, tales como pero sin limitarse, a las copias de las pólizas constituidas por los subcontratistas para la realización de su labor dentro de la obra, así como los contratos celebrados con éstos, los soportes de pago de seguridad social, entre otros, para su verificación y control.

16. La coordinación técnica de los diseños será responsabilidad del Gerente del Proyecto, quien para dicha labor se asesorará en las recomendaciones del CONTRATISTA.

B. CONSTRUCCIÓN:

1. Realizar la revisión y coordinación de los planos arquitectónicos, estudios, diseños técnicos, y demás documentos del proyecto, con el fin de verificar que no se presenten conflictos ni entrecruzamientos de los diferentes sistemas del edificio, que se cumplan con todos los requerimientos arquitectónicos, legales y de uso. Lo anterior no comprende la realización de una auditoría a los planos, estudios y diseños, la cual corresponderá a quien designe EL CONTRATANTE para esa labor.
2. Estudiar los planos de diseño e instalaciones en coordinación con los planos arquitectónicos y estructurales, con el fin de alertar con la debida antelación sobre cualquier requerimiento constructivo para la ejecución de los acabados.
3. Estudiar los planos de instalaciones, verificando que los requerimientos de ductos, espacios y pases sean los adecuados para los diseños, o ubicación de equipos, y recomendar ante el comité de obra variaciones o reubicaciones cuando éstas sean necesarias y no generen mayores costos a la obra.
4. Informar con la suficiente anticipación las inquietudes y/o inconsistencias para evitar demoras y traumatismos en el normal desarrollo de la obra.
5. Seguir y ajustarse al presupuesto de obra con base en los todos los planos y especificaciones completos de la obra, debidamente autorizados por las entidades correspondientes, como estudio de suelos, diseños arquitectónicos, cálculos estructurales y demás planos relacionados en la CLAUSULA SEGUNDA, entregados por **EL CONTRATANTE**.
6. Seguir y cumplir el programa general y detallado de la obra, y elaborar el programa de contratación, pasos previos y flujo de caja proyectado, con sus respectivas actualizaciones cada vez que se requiera.
7. Gestionar oportunamente la provisional de servicios públicos para la ejecución del alcance del contrato, mediante la realización de todos los trámites ante empresas correspondientes u otras gestiones que permitan que se cuente con dicha provisional de manera suficiente previamente al inicio de la obra.
8. **EL CONTRATISTA** realizará la contratación de las Instalaciones Técnicas y Equipos previamente aprobados por **EL CONTRATANTE** y por la Interventoría.
9. **EL CONTRATISTA** conjuntamente con la firma SAINC se inscribirán ante la curaduría o la entidad que expedirá la licencia de construcción como constructores responsables de la obra. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad individual de cada constructora por la ejecución de obras que le correspondan.
10. Dirigir la ejecución de la obra gestionando la vigilancia técnica y administrativa de los trabajos con el fin de lograr la realización de los mismos con sujeción a los planos y cumpliendo con las especificaciones y programas de trabajo, empleando para ello el personal profesional y técnico idóneo con que sea necesario, siguiendo el organigrama de la obra.
11. Mantener durante toda la ejecución de los trabajos objeto de este contrato y hasta la entrega final y recibo de ella por parte de **EL CONTRATANTE**, el personal directivo y técnico necesario para el desarrollo de los trabajos (**ANEXO 4**). Designar para el proyecto, entre otros, los siguientes funcionarios: El Ing. German Montoya, como Gerente de Construcciones quien asistirá a todos los Comités Gerenciales y de Control y a dos Comités de obra en el mes. El Ing. Ivan Guacaneme o quien designe **EL CONTRATISTA** con las mismas calidades profesionales, como Gerente del Proyecto, o quien lo llegare a reemplazar con las mismas condiciones de idoneidad, en caso de ausencia temporal o absoluta, con dedicación de tiempo en la obra del 100%, Dos Directores de obra, cada uno con mínimo 15 años de experiencia en grandes proyectos inmobiliarios y con dedicación del 100% cada uno en el proyecto y los Residentes por especialidades que se requieran para el proyecto y con dedicación del 100%, autorizados y capacitados para representar y actuar en nombre de **EL CONTRATISTA**. Todo el personal deberá ser previamente aprobado por LA INTERVENTORÍA y **EL CONTRATANTE**.
12. Contratar todo el personal que a su juicio sea necesario para la correcta ejecución y vigilancia de la obra, previo visto bueno de **EL CONTRATANTE** y de LA INTERVENTORÍA, dentro de la escala salarial que maneja **EL CONTRATISTA**.

13. Retirar el personal que previa justificación razonable de LA INTERVENTORÍA y del CONTRATANTE no sea conveniente o necesario para la marcha normal de las obras, sometiéndose para ello a la reglamentación legal y contractual que esté vigente.
14. Pagar bajo su exclusiva responsabilidad, los salarios y prestaciones sociales del personal que emplee en la construcción.
15. Vincular al sistema general de seguridad Social (pensiones, salud y riesgo laboral) a todos los trabajadores que contrate a fin de cubrir los riesgos de muerte, accidentes y enfermedades a que estén sujetos, obligación que recae directa y exclusivamente sobre **EL CONTRATISTA.EL CONTRATANTE** queda exonerado de tal compromiso.
16. Pagar todas las indemnizaciones y prestaciones que se causen, y en general, cumplir todas las normas laborales sobre prestaciones sociales, respecto al personal propio de **EL CONTRATISTA** que emplee en la obra, conforme los términos del presente contrato.
17. Manejar a su cargo los conflictos laborales que se presenten con los trabajadores de los subcontratistas, gestionando frente a dichos subcontratistas el pago de todas las indemnizaciones que se causen, inclusive siniestrando las pólizas correspondientes, obligaciones que regirán aun cuando la obra se haya terminado.
18. Celebrar, por cuenta y riesgo de **EL CONTRATANTE** los subcontratos requeridos para la ejecución de las obras objeto del presente contrato, los cuales serán estudiados y aprobados por el CONTRATANTE. Lo anterior requiere que EL CONTRATANTE asegure la disponibilidad de los recursos correspondientes, pues de no ser así, EL CONTRATISTA se podrá abstener de celebrar tales contratos, sin que se le pueda atribuir incumplimiento alguno por los efectos tanto en el cronograma como en el presupuesto de la obra y demás costos y gastos asociados a los mayores tiempos de obra, los cuales serán asumidos por EL CONTRATANTE. En los subcontratos, se deberá pactar que la retención en garantía se devolverá, a los 6 meses de la firma del acta de liquidación.
19. Adquirir oportunamente todos los elementos que sean indispensables para la ejecución de la obra en las mejores condiciones posibles, sujetándose al procedimiento establecido en el "Manual de Funcionamiento de los Órganos de Dirección del Proyecto", y al manual de pagos que le sea indicado por EL CONTRATANTE, cumpliendo con lo señalado por el Comité de Seguimiento Gerencial o el Comité de Obra, según corresponda, respecto a calidad, precio, tipo y medida. Todo beneficio por rebajas, comisiones y descuentos que pudiera obtener por cualquier causa será a favor de **EL CONTRATANTE**.
20. Conseguir y mantener para la obra, previa aprobación de EL CONTRATANTE y de LA INTERVENTORÍA y de acuerdo con el presupuesto establecido para este fin, todos los equipos de construcción que sean necesarios para el desarrollo eficiente de los trabajos, ya sea comprándolos o tomándolos en arriendo; consecuentemente se encargará del mantenimiento y de la reparación a que haya lugar; siendo esto así no se justificará demora alguna en la ejecución de la obra por carencia total o parcial de equipos adecuados.
21. Explicar detenidamente los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratistas.
22. Elaborar y entregar al CONTRATANTE y a la INTERVENTORIA, el Manual para el manejo de los almacenes y de los centros de recibo y acopio de materiales e informar por escrito la manera en que se va hacer cumplir el manejo del almacén y como se llevará a cabo el cuidado, utilización, almacenamiento y control de seguridad de los materiales necesarios para la ejecución de la obra tanto a los contratistas como a las personas encargadas de su uso, cuidado y guarda.
23. Almacenar y garantizar la conservación de todos los materiales, herramientas, etc., que se adquieran con destino a la obra, cumpliendo con las normas de almacenamiento y de seguridad. **EL CONTRATISTA** será responsable del manejo que el almacenista haga del almacén y sus patios de almacenamiento y responderá por la integridad y calidad de los materiales y/o elementos que estén bajo su responsabilidad y custodia. Será responsabilidad exclusiva de **EL CONTRATISTA** la pérdida total o parcial de cualquiera de los bienes que se encuentren en el almacén y sus patios de almacenamiento durante la ejecución de la obra, cuando tales pérdidas obedezcan a negligencia o culpa del CONTRATISTA en el manejo y control del almacén. Se excluye cualquier responsabilidad del CONTRATISTA cuando la pérdida se origine en hurto calificado. La obra contará con servicio de vigilancia las 24 horas del día, que contratará y manejará **EL CONTRATISTA** por cuenta del **CONTRATANTE**, con el número de guardias suficientes para las necesidades de vigilancia de la obra. Frente a eventos de pérdida total o parcial de bienes, **EL CONTRATISTA** gestionará la

- responsabilidad frente a la compañía de vigilancia contratada En los contratos en que el contratista deba ingresar en las instalaciones de la obra herramientas, materiales o equipos para el desarrollo del objeto contractual, deben ser Asegurados por el Contratista e incluir como Asegurado Aldea Proyectos S.A. De igual manera, EL CONTRATISTA deberá exigir en los contratos que celebre, la misma póliza, cuando se ingresen herramientas, materiales o quipos.
24. Presentándose el caso de que se contratare personal de otros contratistas trabajando simultáneamente, **EL CONTRATISTA** deberá prestar toda su colaboración para la mejor ejecución de la obra en su conjunto.
 25. Mantener constantemente la obra en absolutas condiciones de seguridad, cuidando de que en ésta no se acumulen desperdicios o escombros, cualquiera que sea la causa que los produzcan.
 26. Seguir la reglamentación y los comportamientos exigidos por las normas de seguridad industrial vigentes y las establecidas específicamente para el proyecto por **EL CONTRATANTE**.
 27. Retirar en el momento en que se dé por concluida la obra, y hacer entrega a quién corresponda, según órdenes de **EL CONTRATANTE**, todos los residuos, herramientas, etc. que resultaren, dejando así la construcción en condiciones positivas de orden y aseo.
 28. Ejecutar cumplidamente todos los trabajos, obras, arreglos y labores que sean necesarias para completar la construcción descrita en la cláusula Primera, con sus accesorios y zonas circundantes.
 29. Responder ante terceros de conformidad con la Ley, por los daños que le sean imputables, y reembolsar la totalidad de lo pagado por **EL CONTRATANTE** en el evento de que sean condenados por esta causa, pudiendo este descontar de los valores a su favor las sumas a que fuere condenado, sin perjuicio de la obligación de responder con sus bienes y rentas si lo primero no fuere suficiente.
 30. Hacer responder por la calidad de obra a los subcontratistas al tenor de lo dispuesto en el Artículo 2060, numerales 3 al 5 y por el Artículo 2061 del Código Civil, sin perjuicio de la responsabilidad propia que asumen en virtud del presente contrato.
 31. Suministrar a petición de LA INTERVENTORÍA y del CONTRATANTE, informes sobre cualquier aspecto de la obra y cualquier tiempo.
 32. Someter a la aprobación de LA INTERVENTORÍA los avalúos que se hagan para la venta de herramientas, materiales y demás elementos sobrantes de la construcción, salvo cuando el propietario decida dejarlos para sí; también deberá someter a revisión de LA INTERVENTORÍA la lista de los elementos que por resultar inservibles deban darse de baja. Así LA INTERVENTORÍA y el CONTRATANTE serán quienes autoricen previamente y por escrito toda salida de materiales, herramientas y elementos en general de la construcción.
 33. Cada 15 días, el CONTRATISTA entregará al CONTRATANTE, una relación de subcontratistas y proveedores los cuales han surtido el siguiente procedimiento para el pago de las facturas o cuentas de cobro, según sea el caso, con los respectivos soportes y que cumplan con: EL CONTRATISTA, junto con cada subcontratista y la Interventoría, revisará físicamente el avance de los trabajos ejecutados desde el anterior corte y diligenciará los documentos requeridos que soporten un CORTE DE OBRA, o corte de recibo de trabajos o de equipos, el cual estará firmado por CPC y Payc con sus respectivos planos y anexos; a continuación, se los pasará a la Gerencia del proyecto de Aldea para su revisión y visto bueno. El Contratista le informará al subcontratista de esta aprobación para que elabore la respectiva factura. Este paquete de documentos los recibe el Gerente del Proyecto de Aldea y les coloca su visto bueno, para la firma y registro de Payc y de CPC, quien los incluirá en la respectiva relación para pagos que le entregará al área contable de Aldea para ser incluidos en la Planilla de giros que enviará a la Fiduciaria para su pago. Cuando la Fiduciaria realiza los pagos incluidos en la Planilla de Pagos, le envía al área contable de Aldea, los soportes que muestren los valores retenidos y pagados a cada Contratista y también se la copiará al Contratista y a la Interventoría para sus respectivos registros contables. **ANEXO 5. MANUAL DE PAGOS**
 34. Realizar y entregar mensualmente a LA INTERVENTORÍA un informe en el cual se incluya la información relativa al movimiento del almacén kárdex, liquidación de contratistas, etc.
 35. Enviar oportunamente a LA INTERVENTORÍA los pedidos, subcontratos y documentos que requieran su aprobación. Ejercer la supervisión, gestión, control, administración, verificación y vigilancia de las instalaciones técnicas y equipos especiales, , en cuanto se refiere a la ejecución y

manejo de los recursos, así como como desde el punto de vista técnico, principalmente en cuanto a lo que se refiere a:

- Estudiar y recomendar, mediante su aprobación o rechazo, los cronogramas de las instalaciones y equipos especiales que el contratista de instalaciones se compromete a ejecutar, así como autorizar las modificaciones del mismo si fuere necesario, previa aprobación de LA INTERVENTORÍA.
 - Revisar el cronograma de obras entregado por los contratistas de instalaciones, así como el listado y descripción de los hitos y de las actividades críticas, con el fin de verificar que estos se ajusten a la programación de la obra.
 - Cerciorarse de que se cumplan estrictamente los planos y especificaciones de obra en cuanto a lo que se refiere a instalaciones, respecto a los criterios de sostenibilidad ambiental, pudiendo rechazar las obras o parte de las mismas que no se cifian a tales normas, bien sea por los materiales empleados o por la forma de ejecución.
 - Ordenar por cuenta del contratista de instalaciones la toma de muestras que se estime conveniente de los materiales, equipos y sistemas que el contratista de instalaciones se proponga a usar y/o use para la ejecución de la obras.
 - Autorizar bajo la verificación de LA INTERVENTORÍA el nombramiento del remplazo del personal técnico especializado, cuando se solicite el remplazo de este o cuando el contratista de instalaciones de manera autónoma lo remplace.
 - Hacer el recibo parcial y total de las obras de instalaciones y equipos, mediante las actas mensuales de obra o las actas de entrega parcial y el acta de entrega final de obras, las cuales requieren para su validez la verificación, acompañamiento y visto bueno de LA INTERVENTORÍA.
 - Llevar los controles necesarios para el control de calidad, pruebas técnicas y recibo de las obras y practicar en forma permanente la supervisión e inspección de los trabajos durante el desarrollo de la misma.
 - Asegurar la correcta ejecución de las obras de acuerdo con los planos y las especificaciones de obra, de tal manera que se verifiquen las condiciones y proporciones estéticas, funcionales y de estabilidad de la obra.
 - Verificar el cumplimiento de los trámites ante las entidades de servicios públicos a cargo de los contratistas de instalaciones, en los casos que aplique.
 - Realizar la coordinación de los contratistas de instalaciones, necesaria para lograr la correcta ejecución de las instalaciones y equipos, e informar oportunamente a LA INTERVENTORÍA y a **EL CONTRATANTE** cualquier inconveniente o malas prácticas que se desarrollen durante la ejecución del proyecto.
36. Tramitar y obtener la conexión definitiva de los servicios públicos, lo cual deberá cumplirse íntegramente antes de llegar a su fin el plazo de ejecución de este contrato, fijado en la cláusula Décima Séptima, obligación que comprende tanto la ejecución de las obras físicas consecuentes a la prestación de los servicios, como la obtención de las conexiones por parte de las respectivas empresas de servicios públicos. Para el cumplimiento de esta obligación en los contratos que se suscriban, con las firmas seleccionadas para la realización de las instalaciones eléctricas, telefónicas y sanitarias de la obra, se deberá incluir una cláusula en la cual se estipule que el subcontratista se obliga a tramitar oportunamente los servicios de energía acueducto, alcantarillado y teléfonos, según el caso, y entregar debidamente conectados dichos servicios. Es obvio que **EL CONTRATISTA** será responsable de dichas conexiones siempre que **EL CONTRATANTE** cumpla las condiciones previas o en realización como presentación de la licencia de construcción, pago de tales conexiones, entrega de los respectivos diseños en forma oportuna y ajustándose a las condiciones de las obras, así como el cumplimiento de los requisitos restantes que comprometen **AL CONTRATANTE**.
37. Realizar con toda la información y documentación que requiera el "Manual de Uso y Mantenimiento de la Construcción" en lo que se refiere a las obras realizadas por **EL CONTRATISTA**. Igualmente obtener de los contratistas de instalaciones los planos record de la obra ejecutada y entregar los planos arquitectónicos según obra construida.
38. **EL CONTRATISTA** está obligado a corregir de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula Vigésima, las obras ejecutadas que han sido inspeccionadas y no aprobadas por **EL CONTRATANTE**, actuando

- por medio de LA INTERVENTORÍA o de cualquier representante autorizado, lo mismo que a realizar las reparaciones de deterioros o desperfectos de la obra.
39. Enviar mensualmente a **EL CONTRATANTE** las constancias que acrediten el pago de la afiliación al sistema de seguridad social, nómina y prestaciones de todo su personal,
 40. Ejecutar las retenciones en la fuente de los pagos por servicios y honorarios de la obra de acuerdo con las instrucciones previas acordadas con la Revisoría Fiscal de la sociedad **CONTRATANTE** y enviar oportunamente al **CONTRATANTE** la relación mensual con la provisión de impuestos, así como efectuar oportunamente el pago ante la ADMINISTRACIÓN DE IMPUESTOS, con los recursos de la obra que disponga oportunamente **EL CONTRATANTE**. **EL CONTRATISTA** no estará obligado al pago de los impuestos con recursos propios.
 41. Cumplir todas las normas y disposiciones de las leyes y reglamentos vigentes que se relacionen de una u otra forma con el presente contrato y también aquellas que se expidan posteriormente refiriéndose a la ejecución de obras. En caso que las normas modificadas o las que se expidan posteriormente exijan costos adicionales, estos le serán reconocidos a **EL CONTRATISTA**. De igual manera si las modificaciones implican menores costos, estos le serán reconocidos a **EL CONTRATANTE**. La variación en los salarios para cambio de año se encuentra proyectada en el valor del contrato y se ajustará de acuerdo con el IPC del año anterior que corresponda más 2 puntos.
 42. **EL CONTRATISTA** adquiere el compromiso de la custodia y vigilancia de la obra, equipos, herramientas y materiales relacionados con su propuesta de modo que cualquier pérdida la asume en su integridad, siempre y cuando tales pérdidas obedezcan a negligencia o culpa del **CONTRATISTA** en el manejo y control del almacén. Se excluye cualquier responsabilidad del **CONTRATISTA** cuando la pérdida se origine en hurto calificado. La obra contará con servicio de vigilancia las 24 horas del día, que contratará y manejará **EL CONTRATISTA** por cuenta del **CONTRATANTE**, con el número de guardias suficientes para las necesidades de vigilancia de la obra. Frente a eventos de pérdida total o parcial de bienes, **EL CONTRATISTA** gestionará la responsabilidad frente a la compañía de vigilancia contratada.
 43. Será por cuenta del gasto general de la obra, pero bajo la supervisión y control de **EL CONTRATISTA** desde el inicio de sus actividades y durante todo el tiempo de ejecución de la obra, el suministro de los materiales y herramientas, la contratación de los trabajadores permanentes que sean necesarios para conformar la cuadrilla de aseo de la obra, incluyendo el aseo de vías y lavado de llantas, con su respectiva dotación. Adicionalmente, el personal que labore en las vías deberá contar con chalecos reflectivos y paletas.
 44. Será a cargo de **EL CONTRATISTA** la supervisión y control del subcontratista que se encargue del retiro de los materiales producto del movimiento de Tierras hasta los sitios de disposición de materiales aprobados por la Secretaría Distrital de Ambiente, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) y/o entidades competentes. El costo de esta labor está incluido en los análisis de precios unitarios de esta obra, razón por la cual no se reconocerá suma alguna adicional por este concepto. Será obligación de **EL CONTRATISTA** exigir al Subcontratista que se encargue del movimiento de tierras, entregar semanalmente a la Interventoría copia de los recibos del botadero autorizado donde se disponen los desechos de obra, junto con la certificación respectiva del botadero.
 45. **EL CONTRATISTA** se obliga a cumplir todas las normas descritas por el Ministerio del Medio Ambiente en la resolución No 0541 del 14 de diciembre de 1994 y a mantener la obra y sus alrededores en condiciones de perfecto aseo. Adicionalmente la Resolución 1115 de 2012 de la Secretaría Distrital de Ambiente, "Por la cual se regula técnicamente el tratamiento y/o aprovechamiento de escombros en el Distrito Capital"; la Resolución Número 6981: (Diciembre 27 de 2011) "Por la cual se dictan lineamientos para el aprovechamiento de llantas y neumáticos usados y llantas no conforme en el Distrito Capital". **EL CONTRATISTA** deberá presentar el Plan de Manejo Ambiental que contenga las medidas de manejo de acuerdo con los impactos ambientales que se generarán en el desarrollo de los trabajos objeto del presente contrato.
 46. De conformidad a lo anterior, **EL CONTRATISTA** seleccionado a través de su residente SISOMA (Sistema Integral de Salud Ocupacional y Medio Ambiente) será el encargado del control y supervisión de los aspectos de Medio Ambiente de toda la obra encaminadas y relacionadas con:

- a. Los trámites que sean necesarios ante la Secretaría Distrital de Ambiente y demás entes de control, a fin de dar cumplimiento a la normatividad vigente y nueva que reglamente el tema de los Residuos de Construcción y Demolición.
 - b. Iniciar, diligenciar y presentar el respectivo informe mensualmente del movimiento del PIN que la Secretaria de Ambiente le asigne al proyecto y solucionar cualquier requerimiento de la SDA.
 - c. Documentar el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) del proyecto de conformidad con la normatividad vigente.
 - d. Informar las fechas de inicio de actividades, su ubicación, su naturaleza, el tiempo estimado de duración, el estimativo de la cantidad y tipo de residuos que se manejarán, así como la finalización de toda actividad cuando esto finalmente ocurra.
 - e. Reportar mensualmente la cantidad total de materiales usados, y el tipo de productos, volumen y/o peso de material reciclado proveniente de los centros de tratamiento y/o aprovechamiento de RCD que se haya utilizado en el mes anterior al reporte.
 - f. Conocer y usar adecuadamente los sitios de acopio para la disposición temporal de los residuos, conforme a los materiales que se manejen en las diferentes etapas constructivas, su proceso de reciclaje, las necesidades de protección, separación y señalización.
 - g. Verificar que los transportadores de RCD, se encuentren inscritos en la página web de la SDA y que hayan obtenido su respectivo PIN.
 - h. Verificar que los transportadores de RCD cuenten con el documento que acredita el origen y el destino final de los residuos, de conformidad con la Resolución 1115 de 2012 y las demás vigentes.
 - i. Entregar las certificaciones correspondientes a la disposición final de la totalidad de los residuos de construcción y demolición
47. Mantener constantemente la obra en absolutas condiciones de seguridad, cuidando que en ésta no se acumulen desperdicios o escombros, cualquiera que sea la causa que los produzca
 48. Cumplir con lo dispuesto en la Norma NSR – 10 de Construcciones Sismorresistentes y sus actualizaciones o modificaciones.
 49. Cumplir todos los compromisos que conduzcan a la ejecución de este contrato o que se desprendan de la naturaleza del mismo.
 50. **EL CONTRATISTA** debe programar con la debida antelación, las entregas de materiales en obra, efectuar su recibo, verificar su calidad y definir su cuidado y utilización.
 51. Realizar a solicitud de LA INTERVENTORÍA los estudios, ensayos, pruebas y análisis técnicos de los materiales a emplear, y de las obras finales. Este compromiso no exime a **EL CONTRATISTA** de su obligación de hacer control de calidad de los materiales y trabajos finales, ni su obligación de garantizar la calidad y estabilidad de las obras objeto del presente contrato.
 52. A constituir y mantener vigentes las pólizas y garantías establecidas en el presente contrato, cuyo pago deberá realizar directamente el **CONTRATANTE**.
 53. A garantizar la óptima calidad de los materiales que utilice en la obra de acuerdo con los estándares de calidad propios de la actividad y con las normas técnicas aplicables.
 54. **EL CONTRATISTA** se compromete a dar cumplimiento a las normas distritales y demás especificaciones así como a las restricciones, reglamentación y responsabilidades ambientales del proyecto.
 55. **EL CONTRATISTA** responderá por cualquier daño ambiental que cause en desarrollo de las obras objeto de este contrato, o por cualquier multa o sanción que se imponga a **EL CONTRATANTE**, por hechos u omisiones derivadas del contrato, siempre y cuando sean originados en culpa o negligencia comprobadas de **EL CONTRATISTA**.
 56. Los ejes y niveles se establecen en los planos arquitectónicos y estructurales y solo en caso de comunicación escrita por parte del comité de obra, podrá ser modificado alguno de ellos. Es obligación y responsabilidad de **EL CONTRATISTA** el recibir, revisar, verificar, confirmar y velar por todos los informes producidos y entregados por las diferentes comisiones de topografía del proyecto y hacer la correspondiente interpretación de estos datos y solicitar oportunamente cualquier aclaración, corrección de errores o modificación de alguno de ellos a LA INTERVENTORÍA.
 57. **EL CONTRATISTA** administrará las cuadrillas que se requieran para la debida atención de la puesta en marcha y funcionamiento de la obra que ejecute. El costo de estas cuadrillas será a cargo de la obra.

PARÁGRAFO: EI CONTRATISTA asume sus obligaciones bajo el alcance de su condición de administrador delegado y en esa medida, responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de sus obligaciones.

CUARTA: ACEPTACIÓN DE CONDICIONES POR PARTE DEL CONTRATISTA: EL CONTRATISTA declara que estudió y conoció detenidamente las especificaciones y planos del proyecto materia del presente contrato que formarán parte integral del mismo y que serán suministrados por **EL CONTRATANTE**. También declara que conoce el sitio donde se va a construir la obra y las circunstancias locales que puedan influir en la misma.

QUINTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE: Se estipulan como obligaciones del **CONTRATANTE** entre otras, las siguientes:

1. Tener oportunamente a disposición de **EL CONTRATISTA** los planos completos de la obra, generales y de detalle, especificaciones y cálculos de la obra, debidamente aprobados por **EL CONTRATANTE** o LA INTERVENTORÍA, así como hacer valer la responsabilidad y obligaciones que correspondan a quienes efectuaron los diseños, estudios y planos.
2. Suministrar la licencia de construcción vigente para todo el plazo de ejecución de las obras.
3. Pagar oportunamente a **EL CONTRATISTA** el valor total del contrato y demás cuentas a favor de éste, de acuerdo con lo convenido en el presente contrato.
4. Proveer oportunamente los recursos del fondo rotatorio, requeridos entre otros para el pago de los costos y gastos menores de obra y los impuestos practicados a las contrataciones de la obra.
5. Desembolsar periódicamente los recursos de la obra garantizando la disponibilidad para atender oportunamente el pago de las contrataciones que se vayan efectuando en ejecución de la administración delegada, si bien la liberación de los recursos hacia el contratista final tenga lugar una vez que LA INTERVENTORÍA dé su visto bueno a los valores de las cuentas que **EL CONTRATISTA** le presente.
6. Pagar oportunamente la prima de las pólizas exigidas al **CONTRATISTA** consistentes en póliza de cumplimiento del contrato, de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones, de calidad del servicio y de infidelidad y riesgos financieros. En la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, **EL CONTRATISTA**, estará como tomador y afianzado en la póliza del proyecto.

SEXTA: PROGRAMACIÓN DE LA OBRA Y PLAN DE INVERSIÓN: Con base en el presupuesto de la obra elaborado por **EL CONTRATANTE** y el programa de obra elaborado por **EL CONTRATISTA**, éste último elaborará el plan de inversión, para ser presentado con la debida antelación a **EL CONTRATANTE** para su revisión y aprobación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Los recibos parciales y liquidaciones que se realicen por razón de obra ejecutada, no indica aceptación final por parte de **EL CONTRATANTE**, sino aceptación en principio para efectos del pago de cuentas, en virtud de que la obligación principal de **EL CONTRATISTA** es de entregar los trabajos terminados en su totalidad, de acuerdo con las especificaciones, diseños, y planos suministrados y dentro de las condiciones estipuladas para su ejecución. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La vigencia y validez de este contrato se entiende desde su firma hasta su liquidación y se considera perfeccionado una vez cumplidos los requisitos exigidos en él y solo podrá modificarse por medio de acuerdos escritos entre las partes. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si a juicio de LA INTERVENTORÍA, **EL CONTRATISTA** está retrasado en su programa de trabajo, éste deberá tomar las medidas necesarias propias y las que le indique LA INTERVENTORÍA, para acelerar el ritmo de la obra, tales como: aumento de personal, de equipo, trabajo en horas extras etc, con la debida autorización del **CONTRATANTE**, cuyos costos serán a cargo de **EL CONTRATANTE**.

SÉPTIMA: INTERVENTORÍA: EL CONTRATANTE ejercerá la supervigilancia de la obra por medio de **PAYC** compañía interventora, la cual vigilará la obra, tanto en lo que se refiere al manejo de los recursos, como desde el punto de vista técnico, vigilando que los trabajos se lleven a cabo dentro de lo convenido en el presente contrato, la buena técnica y la sana administración para esta clase de obras. Por consiguiente LA INTERVENTORÍA desempeñará todas las funciones técnicas y administrativas, de supervisión y control, que son propias de su especialidad, cuyas funciones, además de las corrientes, serán las siguientes:

1. Aprobar, glosar o rechazar cuentas que le presente **EL CONTRATISTA**, advirtiéndole que sin su aceptación **EL CONTRATANTE** no ordenará el pago de las mismas.
2. Aprobar o rechazar las propuestas que presente **EL CONTRATISTA** para compras, gastos o subcontratos que hayan de realizarse, estando facultado para solicitar o exigir nuevas cotizaciones, las cuales se presentarán junto con un cuadro comparativo para facilitar su estudio.
3. Aprobar o rechazar los planes de trabajo que debe ejecutar **EL CONTRATISTA** y autorizar las modificaciones del mismo si fuere necesario.
4. Aprobar o rechazar las propuestas para el alquiler del equipo y herramientas que sean necesarios.
5. Cerciorarse de que se cumplan estrictamente los planos y especificaciones, pudiendo llamar la atención a **EL CONTRATISTA** y rechazar la obra o partes de la misma que no se ciñan tales normas, bien sea por los materiales empleados o por la forma de ejecución.
6. Tomar las muestras que estime convenientes de los materiales, mezclas, etc., que **EL CONTRATISTA** desee usar o use en la obra, para someterlos a exámenes de laboratorio y ordenar las pruebas que sean necesarias para comprobar su calidad o resistencia.
7. Autorizar previamente el nombramiento del personal técnico especializado con el visto bueno del **CONTRATANTE**.
8. Hacer recibo parcial y total de la obra mediante actas de entrega que para su validez requieren el visto bueno del **CONTRATANTE**.
9. LA INTERVENTORÍA o auxiliar y sus ayudantes tendrán libre acceso a la obra en todo el tiempo y **EL CONTRATISTA** está obligado a suministrarles todas las informaciones que le soliciten.
10. Comunicar sus órdenes por escrito y confirmar, también por escrito, las instrucciones verbales que dé **AL CONTRATISTA**.
11. Resolver las consultas que le presente **EL CONTRATISTA** en el desarrollo de los trabajos.
12. Convenir las obras adicionales que se requieran y aprobar los precios que deben pagarse por las mismas, todo lo cual se someterá a la aceptación final del **CONTRATANTE**.
13. Las compras o subcontratos celebrados estarán bajo la exclusiva responsabilidad del **CONTRATISTA**, quien estará cuidando y revisando su ejecución oportuna y de acuerdo a las condiciones, cantidades y calidades contratadas. La definición de cada compra y subcontrato la hará el Comité de Compras que está integrado entre otros por el Gerente del Proyecto de **EL CONTRATANTE**, la Interventoría y **EL CONTRATISTA**.
14. Aprobar los trabajos, en horas extras diurnas o nocturnas, con el fin de lograr una mayor intensificación de los mismos.

PARÁGRAFO: La aprobación de LA INTERVENTORÍA, o la ejecución de las órdenes dadas de acuerdo con esta cláusula por él mismo, no aminora la responsabilidad de **EL CONTRATISTA** ni lo releva de ninguna de sus obligaciones contractuales, pues ninguna de las cláusulas de este documento podrá interpretarse en el sentido de que la dirección de las obras sea ejercida por **EL CONTRATANTE** o LA INTERVENTORÍA. Igualmente, la falta de vigilancia de LA INTERVENTORÍA no exime **AL CONTRATISTA** de sus responsabilidades propias. Las salvedades de responsabilidad establecidas anteriormente habrán de entenderse sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponde a **EL CONTRATANTE** y al **INTERVENTOR** frente a las decisiones que adopten durante la ejecución del contrato.

OCTAVA: IMPARTICIÓN DE ORDENES AL PERSONAL DE LA OBRA: Para el mejor logro de la ejecución de la obra las partes acuerdan que ni **EL CONTRATANTE** ni LA INTERVENTORÍA impartirán órdenes a personal de la obra de manera directa; en caso de existir alguna observación, queja o recomendación, ésta debe ser formulada por LA INTERVENTORÍA a **EL CONTRATISTA** o a su representante por escrito y será de obligatorio cumplimiento por parte de **EL CONTRATISTA**.

NOVENA: COMITÉ DE OBRA: El comité de obra estará integrado por las siguientes personas: el Gerente del Proyecto de **EL CONTRATANTE**, el Gerente de Construcciones de **EL CONTRATISTA** o quien haga sus veces en caso de ausencia temporal o absoluta, los Directores de Obra, los Residentes de Obra, la Interventoría y la persona o personas que **EL CONTRATISTA** considere conveniente que asistan. Este comité se reunirá semanalmente en las oficinas de la obra, en los días que fije el mismo comité. Lo que en él se acuerde se hará constar en actas cuyo contenido será obligatorio para las partes intervinientes en este contrato. En el comité se definirán los aspectos de la obra, que deben ser resueltos para desarrollar el contrato, por lo cual, son funciones

del comité de obra:

1. Organizar la obra y definir sus normas de operación y ejecución.
2. Resolver autónomamente los detalles constructivos.
3. Hacer la programación anticipada de los gastos.
4. Aprobar el procedimiento para la realización de las compras, señalamiento de las cuantías que requieran autorización del **CONTRATANTE** y/o LA INTERVENTORÍA.

DÉCIMA: COMITÉ DE CONTROL: El comité de control estará integrado por las siguientes personas: el Gerente del Proyecto de EL CONTRATANTE, Gerente de Construcciones y Gerente del Proyecto de **EL CONTRATISTA** y la Interventoría. Este comité se reunirá mensualmente en las oficinas de la obra, en los días que fije el mismo comité. Lo que en él se acuerde se hará constar en actas cuyo contenido será obligatorio para las partes que intervienen en este contrato. En el comité se definirán aspectos relacionados con la programación de la obra, así como con el presupuesto de la misma. Son funciones del comité relativas al CONTROL DE PRESUPUESTO:

1. Vigilar los costos totales de la obra.
2. Velar por el cumplimiento del presupuesto previsto por **EL CONTRATANTE**.
3. Autorizar la modificación del presupuesto previamente aprobado cuando así se requiera.
4. Aprobar las modificaciones respecto a planos, materiales y/o costos que afecten los plazos contenidos en la programación de la obra o el presupuesto aprobado.
5. Revisar el control presupuestal según los formatos para tal efecto presentado por LA INTERVENTORÍA y aprobado por **EL CONTRATANTE**.

En lo relativo al control de las obras ejecutadas serán responsables LA INTERVENTORÍA y **EL CONTRATISTA**.

En lo relativo a la proyección en el tiempo de la obra remanente, estas cifras deberán ser evaluadas y definidas con el concurso de LA INTERVENTORÍA y **EL CONTRATISTA**. Esta información debe presentarse de forma previa según formato previamente acordado y aceptado por **EL CONTRATANTE** y deberá incluir tanto los fondos necesarios para cubrir los gastos del mes siguiente, como de aquellos que faltaren por entregar a fin de que se esté cumpliendo con el presupuesto inicialmente pactado. Son funciones del comité relativas al CONTROL DE LA PROGRAMACION DE LA OBRA:

1. Hacer seguimiento al cumplimiento de los plazos señalados en la programación de la obra.
2. Verificar las determinaciones de LA INTERVENTORÍA en caso de incumplimiento y el posible reajuste o modificación del mismo, sin perjuicio de las multas, pagos e indemnizaciones que **EL CONTRATISTA** deba pagar, cuando sean por culpa de éste.

DÉCIMA PRIMERA: VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato corresponde a una tarifa del 6% más IVA, aplicable sobre el costo directo real de la obra, porcentaje que incluye los Gastos Reembolsables, costos fijos y Honorarios.

El costo directo inicial se ha estimado en CIENTO VEINTISIETE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$127.500.000.000) y comprende todos los insumos, materiales, equipos, subcontratos, mano de obra, requeridos para la ejecución del proyecto. No obstante, lo anterior, dicho costo directo puede presentar variaciones según lo requiera la obra, frente a lo cual el valor final del contrato será el que resulte de aplicar la tarifa del 6% pactada, al monto final de los costos directos del proyecto, sin que en ningún caso el valor del contrato sea inferior a \$7.650.000.000 más el correspondiente Iva.

Teniendo en cuenta que el valor del contrato se estableció para un plazo de duración de dieciocho (18) meses, en el evento de que dicho término de duración aumente por causas no imputables o ajenas a EL CONTRATISTA, el CONTRATANTE reconocerá y pagará mensualmente al CONTRATISTA dos terceras partes del monto que resulte de dividir el valor del contrato entre el número de meses del plazo total de duración de la obra, para cubrir los gastos reembolsables y costos fijos.

El ANEXO No. 8 contiene la relación del personal reembolsable y los costos fijos, elaborado EL CONTRATISTA como información de referencia.

DÉCIMA SEGUNDA: FORMA DE PAGO: EL CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA el valor total del contrato incluido el Iva en dieciocho (18) cuotas mensuales sucesivas e iguales, pago que se deberá realizar dentro de los 15 días siguientes a la radicación de la correspondiente factura por parte del CONTRATISTA. De haberse presentado un aumento del valor del contrato por efecto del incremento en el costo directo de la obra, el mayor valor del contrato se adicionará y pagará en la cuota del último mes de pagos.

PARAGRAFO: De cada pago sobre la proporción del componente de honorarios, estimado en el 2% del costo directo, EL CONTRATANTE retendrá un 5% a título de garantía, suma que devolverá a EL CONTRATISTA al momento de la liquidación del contrato.

DÉCIMA TERCERA: CUENTAS Y GASTOS DE LA OBRA: Las cuentas de obra se manejarán de acuerdo a lo establecido en el Manual de Pagos del Proyecto Anexo No. 5 el cual forma parte íntegra de este contrato, sin perjuicio de la responsabilidad a cargo de EL CONTRATANTE por el reconocimiento y pago oportuno de todos los Costos y gastos de Obra que le acredite EL CONTRATISTA, incluidos los impuestos por las contrataciones.

PARÁGRAFO: Para cubrir los costos y gastos menores de Obra, se creará un fondo rotatorio (el "Fondo Rotatorio") con una suma de dinero acorde con el flujo de fondos que requiera la obra para un período de catorce (14) días. Para tal efecto EL CONTRATISTA elaborará y presentará quincenalmente a EL CONTRATANTE, previa aprobación por parte de LA INTERVENTORÍA, la relación de gastos de la quincena siguiente, acompañada de un balance sobre las cuentas de la semana anterior. Este Fondo Rotatorio será renovado por EL CONTRATANTE periódicamente de acuerdo con las cuantías de los egresos necesarios y su cuantía podrá variar con el tiempo, consultando el presupuesto de obra y los requerimientos de la Obra según las actividades que se estén ejecutando. El Fondo Rotatorio, al inicio de la Obra de Construcción, tendrá un valor de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$500.000.000.00). Los dineros disponibles en el Fondo Rotatorio también estarán destinados para pagar directamente los impuestos practicados a los pagos de las obras objeto del presente contrato y cuando sea el caso reembolsar al CONTRATISTA estos pagos.

EL CONTRATISTA legalizará los gastos mediante actas quincenales, de acuerdo con el manejo administrativo de la obra, en la cual irán debidamente detallados y discriminados y soportados los gastos efectuados de conformidad con cada egreso, suscrita por representante autorizado del CONTRATISTA, acompañada con la factura o documento equivalente presentada por el proveedor.

Para la administración y manejo del Fondo Rotatorio se abrirá por parte de EL CONTRATANTE una cuenta Bancaria, en donde se manejarán exclusivamente los dineros de este Fondo, con firma autorizada de EL CONTRATISTA

Los gastos de obra objeto de este fondo deberán cumplir con los procedimientos establecidos en la cláusula de contratación.

DÉCIMA CUARTA: VARIACIONES EN EL PRESUPUESTO: Las variaciones en el presupuesto que sea necesario introducir por aumento en las cantidades de obra, debido a los cambios en los planos, o las especificaciones, se harán constar en actas que requieren para su validez la aprobación del CONTRATANTE y de LA INTERVENTORÍA. EL CONTRATISTA está obligado a que cuando se presenten variaciones al presupuesto, antes de su contratación o ejecución, le presentará a LA INTERVENTORIA y al CONTRATANTE un informe escrito con los debidos soportes que justifiquen las razones y las consecuencias de estas variaciones, para su aprobación o rechazo.

DÉCIMA QUINTA: PERSONAL DE OBRA: Las partes contratantes dejan constancia de que los obreros, y demás trabajadores o empleados de la obra contratados directamente por EL CONTRATISTA, no tienen relación jurídica con EL CONTRATANTE sino con EL CONTRATISTA y que, en consecuencia, éste está

obligado a atender el pago de los salarios, prestaciones sociales, y demás obligaciones que le impone la legislación Laboral.

DÉCIMA SEXTA: PRESTACIONES SOCIALES: Todas las prestaciones sociales que de acuerdo con la Legislación Laboral vigente corresponden al personal que **EL CONTRATISTA** emplee en la obra, serán pagadas por **EL CONTRATISTA**, quien responderá ante **EL CONTRATANTE** por los perjuicios que le ocasione el incumplimiento de esta obligación. Respecto al personal de los subcontratistas, **EL CONTRATISTA** hará valer el cumplimiento de las obligaciones laborales y velará por siniestrar las pólizas, en caso de ser procedente. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes acuerdan que toda reclamación laboral que surja durante la ejecución de la obra o posterior a su terminación por parte del personal de los subcontratistas y no atendida por éstos, será gestionada por **EL CONTRATISTA**, quien hará valer la responsabilidad ante el subcontratista, contemplando el siniestro de las pólizas a que hubiere lugar. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo señalado en esta cláusula **EL CONTRATISTA** se compromete a dar el trato correspondiente a sus trabajadores y a los de los subcontratistas, a fin de evitar futuras reclamaciones y **EL CONTRATANTE** cuenta con el buen juicio de **EL CONTRATISTA** en cuanto a la selección apropiada de subcontratistas, que además de idóneos, cumplan responsablemente con las obligaciones contraídas a favor de sus trabajadores, minimizando así el riesgo señalado, referido a eventuales conflictos laborales. **PARÁGRAFO TERCERO:** **EL CONTRATISTA** no tendrá derecho a ningún tipo de prestaciones sociales por cuanto no es trabajador dependiente al servicio de **EL CONTRATANTE** y el carácter que asume en este contrato es el previsto en el Artículo Tercero del Decreto 2351 de 1.965.

DÉCIMA SEPTIMA: DURACION Y ENTREGA: La ejecución de las obras tendrá una duración estimada de dieciocho (18) meses a partir de la firma del acta de inicio por las partes y la INTERVENTORIA, para lo cual se deberá contar oportunamente con la respectiva licencia de construcción que le suministre el CONTRATANTE y la deberá entregar concluida a satisfacción de **EL CONTRATANTE** junto con los servicios públicos conectados y funcionando por parte de las Empresas Prestadoras de los servicios, salvo que la demora en la conexión se deba a hechos no atribuibles a **EL CONTRATISTA**.

DÉCIMA OCTAVA: MODIFICACIONES DURANTE EL DESARROLLO DEL CONTRATO: **EL CONTRATANTE** previa aprobación del Gerente del Proyecto, El Comité y LA INTERVENTORÍA, podrá ordenar por escrito, con la debida oportunidad, modificaciones al contrato en lo que respecta a programas detallados de trabajo, personal, equipos, herramientas, métodos constructivos y procedimientos administrativos. **EL CONTRATISTA** podrá someter a consideración de **EL CONTRATANTE** las modificaciones a las especificaciones, planos, métodos constructivos, o demás procedimientos, que estime conveniente para el mejor cumplimiento del objeto del contrato, por escrito, incluyendo los estudios evaluaciones y razonamientos que las fundamenten. Si **EL CONTRATANTE** acepta las modificaciones, los resultados serán responsabilidad de **EL CONTRATISTA**. Mientras no exista confirmación escrita sobre aceptación de las modificaciones propuestas, **EL CONTRATISTA** deberá ceñirse a las especificaciones y planos existentes. Si por razón de las modificaciones aprobadas, **EL CONTRATISTA** requiere de un mayor plazo, deberá solicitar por escrito a **EL CONTRATANTE**, con un mínimo de treinta (30) días de anticipación al vencimiento del plazo original, acompañado con el programa de terminación de los trabajos faltantes objeto del contrato. En caso de acordarse una modificación, se debe suscribir, por las partes un otrosí al contrato, donde conste las modificaciones respectivas. **EL CONTRATISTA** se comprometerá a ampliar las pólizas necesarias, cuyo pago deberá realizar directamente el **CONTRATANTE**.

DÉCIMA NOVENA: GARANTÍAS: Dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del acta de inicio de este contrato, **EL CONTRATISTA** constituirá y presentará para aprobación de **EL CONTRATANTE**, las pólizas de cumplimiento del contrato; de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones y de calidad del servicio que avalarán el cumplimiento y los riesgos a su cargo derivados de la ejecución de este contrato, las cuales se ajustarán a los límites establecidos en la presente cláusula. **EL CONTRATISTA** asumirá la prima y gastos de expedición de las pólizas de cumplimiento del contrato; de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones y de calidad del servicio. Dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL CONTRATISTA** presente las pólizas **EL CONTRATANTE** definirá si las aprueba o no; en caso de desaprobación, **EL CONTRATANTE** expresará mediante escrito dirigido a **EL CONTRATISTA** las observaciones a que haya lugar y concederá un plazo de tres (03) días hábiles a **EL CONTRATISTA** para su

corrección. Las pólizas de seguros deberán ser expedidas a través de **PRINSE S.A CORREDORES DE SEGUROS**.

En la póliza de Responsabilidad Civil – Extracontractual del Proyecto, **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL** figurará como tomador, afianzado y asegurado, y el pago de prima y gastos que ella genere será asumido por el **CONTRATANTE**. Esta póliza es la misma que la del numeral 4 siguiente y en consecuencia la sustituye bajo el mismo alcance.

Las pólizas, son las que se indican a continuación, las cuales se constituirán por los porcentajes detallados a continuación aplicados sobre el valor del contrato antes de Iva, excepto para las pólizas descritas en el parágrafo quinto de la presente cláusula, así:

1. **GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Este amparo deberá constituirse a favor de **EL CONTRATANTE**, con el objeto de garantizar el cumplimiento general del presente contrato, por un valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato antes de Iva. Esta Garantía tendrá una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato, contado a partir de la fecha del acta de inicio. En todo caso la presente garantía deberá permanecer vigente hasta la terminación del periodo de liquidación del presente contrato.
2. **GARANTÍA DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES:** Este amparo debe constituirse a favor de **EL CONTRATANTE**, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que **EL CONTRATISTA** haya contratado para la ejecución del presente contrato por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato antes de Iva. Esta garantía deberá tener una vigencia igual al plazo del contrato y tres (3) años más.
3. **CALIDAD DEL SERVICIO:** Este amparo deberá constituirse a favor del **EL CONTRATANTE**, para garantizar la calidad del servicio. Esta garantía tendrá una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato. El valor asegurado debe ser equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato antes de Iva. En todo caso la presente garantía deberá permanecer vigente hasta la terminación del periodo de liquidación del presente contrato.
4. **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA-CONTRACTUAL:** Esta póliza deberá constituirse por una cuantía equivalente al veinte (20%) por ciento del valor total del contrato antes de Iva, para asegurar la indemnización como consecuencia o con ocasión de toda responsabilidad civil extracontractual en que incurra **EL CONTRATISTA** en desarrollo de las actividades propias, complementarias o especiales, sea que las mismas sean desarrolladas directamente por **EL CONTRATISTA** o por subcontratistas o delegados suyos. Igualmente, cubrirá la responsabilidad civil imputable a **EL CONTRATISTA** por los daños que puedan presentar a las propiedades de **EL CONTRATANTE** con motivo de la ejecución del contrato, por sus empleados o subcontratistas. Esta garantía deberá suscribirse y estar vigente hasta la terminación del contrato. Debe contener la cobertura básica de PLO (Predios, Labores y Operaciones) y los siguientes amparos y condiciones, cada uno con sublímite mínimo del 50% del amparo Básico (PLO): **1) Patronal**, en exceso de los límites obligatorios de Seguridad Social **2) Gastos Médicos**; **3) Vehículos propios y no propios**; **4) Contratistas y Subcontratistas** **5) responsabilidad civil cruzada**. **6) Bienes bajo cuidado tenencia y control**. **7) Propiedades adyacentes**. **8) Tuberías e instalaciones subterráneas**. **9) Perjuicios extra patrimoniales, daño moral y lucro cesante**. Como Asegurado debe figurar **EL CONTRATISTA** y **EL CONTRATANTE** y como Beneficiario deben aparecer los terceros afectados y **EL CONTRATANTE**.
5. **INFIDELIDAD Y RIESGOS FINANCIEROS:** Corresponderá al **EL CONTRATISTA** constituir una póliza de Infidelidad y Riesgos Financieros, para garantizar el Fondo Rotatorio a que se refiere la **CLAUSULA DECIMA TERCERA**, la caja menor, existencias en almacenes de obra y todos los bienes objeto de la obra que le sean entregados a **EL CONTRATISTA** para su manejo y/o supervisión. El valor asegurado corresponderá al ciento por ciento (100%) del valor del fondo rotatorio. La vigencia de la

póliza debe ser anual renovable y mantenerse vigente desde la fecha del acta de suscripción de inicio del contrato hasta el acta de liquidación del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las garantías de que trata esta Cláusula se constituyen sin perjuicio del cumplimiento de todas las obligaciones que emanan del presente contrato y no podrán ser modificadas y revocadas sin la autorización previa y escrita de **EL CONTRATANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL CONTRATISTA** deberá prorrogar o modificar las pólizas de que trata esta cláusula con cargo a los recursos de la obra, siempre que haya alguna ampliación del plazo, adición del valor del contrato o suspensión del contrato. Es obligación de **EL CONTRATISTA** informar a la aseguradora que expida las pólizas, cualquier modificación o prórroga al presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: **EL CONTRATISTA** acepta y reconoce que la declaratoria de incumplimiento y de los perjuicios ocasionados, emanada de **EL CONTRATANTE** junto con las pruebas del incumplimiento y de los perjuicios, constituye prueba idónea para los propósitos previstos en el numeral 3 del artículo 1053 y 1077 del Código de Comercio, sin que ello afecte el procedimiento de la aseguradora frente a una objeción de la reclamación.

PARÁGRAFO CUARTO: **EL CONTRATISTA** deberá constituir las pólizas a las que se refieren los numerales 1, 2, 3 y 5 de la presente cláusula, dentro de los quince (15) días siguientes a la suscripción del acta de inicio de este contrato, siendo obligación del **CONTRATISTA** pagar el costo correspondiente a las primas y demás gastos que se generen por la expedición de tales pólizas. La vigencia inicial de las pólizas se contará desde la fecha que prevea el acta de inicio del presente contrato.

PARAGRAFO QUINTO: **EL CONTRATISTA** se compromete a exigir a cargo de todos sus subcontratistas, el otorgamiento de las pólizas de seguros que se relacionan a continuación, las cuales deberán ser otorgadas por los subcontratistas y aprobadas por **EL CONTRATISTA** antes del inicio de cada uno de los subcontratos. Sin perjuicio de que **EL CONTRATANTE** y **EL CONTRATISTA** puedan de común acuerdo posterior a este contrato, definir otras coberturas en consideración a ciertos objetos contractuales específicos que lo ameriten. La vigencia inicial de las pólizas se contará desde la fecha de suscripción del subcontrato y será modificada con la fecha de suscripción del acta de inicio del mismo. En todo caso las pólizas deberán permanecer vigentes hasta la terminación del periodo de liquidación de cada uno de los subcontratos:

1. POLIZA DE SEGURO DE CUMPLIMIENTO:

1.1. AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: este amparo deberá constituirse teniendo como asegurado y beneficiario a **EL CONTRATISTA** y **EL CONTRATANTE**, para garantizar el cumplimiento general de las obligaciones del respectivo subcontrato, por un valor asegurado equivalente al 20% del valor del subcontrato. La vigencia de este amparo será desde la fecha de inicio del subcontrato, hasta la terminación del mismo. La garantía de cumplimiento por ser en formato entre particulares no cubre multas ni cláusulas penales.

1.2. AMPARO DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES: este amparo deberá constituirse teniendo como asegurado y beneficiario a **EL CONTRATISTA** y **EL CONTRATANTE**, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el subcontratista haya contratado para la ejecución del subcontrato, por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del mismo. Esta garantía deberá tener una vigencia igual al plazo del subcontrato y tres (3) años más.

1.3. AMPARO DE BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSIÓN DEL ANTICIPO: este amparo deberá constituirse teniendo como asegurado y beneficiario a **EL CONTRATISTA** y **EL CONTRATANTE**, para garantizar el buen manejo, la correcta inversión, y la amortización del anticipo entregado por **EL CONTRATISTA** al respectivo subcontratista. La vigencia de este amparo será desde la fecha de inicio del subcontrato y permanecerá vigente hasta la amortización total del anticipo. El valor

asegurado será el equivalente al cien por ciento (100%) del valor del anticipo.

- 1.4. AMPARO DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA, BIENES Y SERVICIOS:** este amparo deberá constituirse teniendo como asegurado y beneficiario a **EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE** para garantizar la estabilidad y calidad de la obra, bienes y servicios ejecutados, suministrados o prestados por el respectivo subcontratista. Esta garantía deberá ser constituida a partir de la fecha de finalización del respectivo subcontrato. El valor asegurado será el equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del subcontrato. La vigencia de este amparo será de cinco (5) años desde la suscripción del acta de finalización del respectivo subcontrato.

2. POLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA-CONTRACTUAL

Corresponderá al subcontratista constituir una póliza de responsabilidad civil extracontractual, por una cuantía, equivalente al treinta (30%) por ciento del valor del subcontrato. Esta póliza ampara la responsabilidad civil en que incurra el subcontratista, en desarrollo de las actividades propias, complementarias o especiales, sea que las mismas las desarrolle directamente el subcontratista, sus subcontratistas adicionales, o sus delegados. Esta garantía deberá suscribirse y estar vigente hasta la terminación del subcontrato. Debe contener la cobertura básica de PLO (Predios, Labores y Operaciones) y los siguientes amparos y condiciones, cada uno con sublímite mínimo del 50% del amparo Básico (PLO): **1) Patronal 2) Gastos Médicos; 3) Vehículos Propios y NO Propios; 4) Contratistas y Subcontratistas 5) responsabilidad civil cruzada. 6) Bienes bajo cuidado tenencia y control. 7) Propiedades adyacentes. 8) Tuberías e instalaciones subterráneas. 9) Perjuicios extra patrimoniales, daño moral y lucro cesante.** Como asegurado deberán aparecer los subcontratistas, **EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE** y como beneficiarios los terceros afectados y **EL CONTRATISTA, EL CONTRATANTE.**

3. CONDICIONES ADICIONALES.

EL CONTRATISTA deberá tener cuenta las siguientes condiciones adicionales para la solicitud de las pólizas y/o garantías a los subcontratistas, de conformidad con el objeto del subcontrato:

- 3.1 El Subcontratista deberá prorrogar o modificar las pólizas de que trata esta cláusula, siempre que haya alguna ampliación del plazo, adición de valor de contrato o suspensión del subcontrato. Es obligación del subcontratista informar a la aseguradora que expida las pólizas, cualquier modificación o prórroga al presente contrato.
- 3.2 En los contratos de Suministros en calidad de alquiler y/o arrendamiento de bienes y/o equipos, se debe aclarar que la responsabilidad de asegurar dichos bienes corresponde al Subcontratista. El Subcontratista debe presentar la póliza a **EL CONTRATISTA** y en todos los casos se debe incluir como Asegurado a **EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE**. En el evento de que el subcontratista no pudiera incluir a **EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE** como asegurados, deberá obtener en todo caso, y en forma previa al inicio de la ejecución del subcontrato, una certificación de la compañía de seguros mediante la cual ésta renuncia al derecho de subrogación contra **EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE**.
- 3.3 En los contratos en que el Subcontratista deba ingresar en las instalaciones de la obra, herramientas, Materiales o equipos para el desarrollo del objeto contractual, se debe aclarar: "Los equipos, herramientas y materiales de uso del Subcontratista utilizados durante el desarrollo del objeto del contrato, deben ser Asegurados por el subcontratista e incluir como Asegurado a **EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE**. En el evento de que el subcontratista no pudiera incluir a **EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE** como asegurados, deberá obtener en todo caso, y en forma previa al inicio de la ejecución del subcontrato, una certificación de la compañía de seguros mediante la cual ésta renuncia al derecho de subrogación contra **EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE**."
- 3.4 En todos los casos dichos bienes estarán bajo la responsabilidad del Subcontratista por los daños y hurto que puedan sufrir en las instalaciones del Proyecto América Centro de Negocios o durante la ejecución del contrato.

3.5 Para los contratos en los cuales el Subcontratista deba utilizar vehículos para el desarrollo del objeto contractual, se deberá incluir la siguiente condición: "El Subcontratista deberá presentar a EL CONTRATISTA la póliza todo riesgo para los vehículos que utilizará para la ejecución del contrato. Esta póliza deberá incluir como asegurado adicional a EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE. En el evento de que el subcontratista no pudiera incluir a EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE como asegurados, deberá obtener en todo caso, y en forma previa al inicio de la ejecución del subcontrato, una certificación de la compañía de seguros mediante la cual ésta renuncia al derecho de subrogación contra EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE. Dicha póliza deberá contener un amparo de Responsabilidad Civil mínimo de \$100.000.000 para daños a bienes de terceros, \$100.000.000 para lesión o muerte a una persona y \$200.000.000 para lesión o muerte a dos o más personas."

VIGÉSIMA: RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA: EL CONTRATISTA será responsable en cuanto a la buena ejecución y solidez de las obras ejecutadas por conducto de los subcontratistas. Cualquier deterioro debido a la mala ejecución o a la mala calidad de los materiales empleados deberá ser reparado por los subcontratistas de la actividad respectiva, bajo la supervisión de **EL CONTRATISTA**, dentro de los veinte (20) días contados desde la fecha del aviso escrito dado por LA INTERVENTORÍA y concluido en términos adecuados a juicio de LA INTERVENTORÍA. Los costos por reparaciones durante la ejecución del contrato y posteriores a la entrega de las obras serán imputadas así:

1. Los debidos a mala calidad de la mano de obra serán descontados a los subcontratistas.
2. Los costos que no se puedan imputar a los subcontratistas para ser descontados directamente de la retención en garantía del contrato, serán gestionados por **EL CONTRATISTA** a través de la reclamación de las pólizas respectivas y en su defecto, serán asumidos en última instancia por **EL PROYECTO**.
3. En el evento de que sea necesario poner a cargo de las reparaciones a un profesional, será manejado por **EL CONTRATISTA** y su costo será asumido por **EL CONTRATANTE** y de ser posible, descontado a los subcontratistas. **EL CONTRATISTA** responderá por los daños y perjuicios que se causen a terceros bien sea a las personas o cosas y que provengan de sus hechos, omisiones, negligencia o culpa en la realización de los trabajos o actividades cumplidas en desarrollo de las obras. Los trabajos necesarios para la adecuada protección a terceros se cargarán directamente al costo de la obra. En caso de presentarse reclamación o litigio contra **EL CONTRATANTE** por causa de tal responsabilidad, **EL CONTRATISTA** estará obligado a concurrir en su defensa y a hacer valer la póliza de responsabilidad civil extracontractual, a fin de procurar el pago al reclamante o a reintegrar **AL CONTRATANTE**, la suma que éste hubiere cubierto a aquél.

VIGÉSIMA PRIMERA: SANCIONES: Por causa de demora ya sea en la iniciación o en la terminación de los trabajos **EL CONTRATISTA** deberá pagar **AL CONTRATANTE** la suma que corresponda a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Multa = \frac{0.10 \times ValorTotaldelContrato}{0.20 \times PlazoTotaldelPr ogramaendias} \times Numerodíascalendariodeatraso$$

Hasta un máximo equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, la cual podrá ser descontada de los saldos pendientes si los hay; en caso contrario se cobrará por vía ejecutiva, previo cumplimiento del procedimiento establecido en la presente cláusula. Si el atraso sobrepasa una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del plazo total del contrato sin causa justificada, **EL CONTRATANTE** podrá dar por terminado el contrato en forma anticipada, unilateralmente, evento en el cual se procederá a hacer efectivas las garantías de cumplimiento del contrato, así como a la liquidación del mismo en los términos estipulados en él. **EL CONTRATANTE** podrá terminar el contrato cuando del incumplimiento del contrato se deriven consecuencias que hagan imposible la ejecución del contrato o se causen perjuicios a **EL CONTRATANTE**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El hecho que **EL CONTRATISTA** no mantenga el sitio en donde realiza los trabajos en perfectas condiciones de organización, seguridad y aseo también causa sanciones. **EL CONTRATISTA** en todo momento debe mantener su sitio de trabajo, y las obras provisionales ejecutadas por él dispuestas para su uso y aquel lugar que por el objeto del contrato sea responsabilidad de **EL CONTRATISTA** en excelentes condiciones de

organización, seguridad y limpieza. Estas sanciones pueden ser establecidas durante el transcurso de las actividades mediante documento escrito por parte de EL CONTRATANTE. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONTRATANTE** podrá descontar y tomar directamente el valor de las multas de cualquier suma que le adeude a **EL CONTRATISTA** en razón del Contrato, sin perjuicio de hacer efectivas las garantías constituidas. El pago o la deducción de dichas multas no exoneran a **EL CONTRATISTA** de su obligación de terminar las actividades ni de las demás responsabilidades u obligaciones que emanen del contrato. Sin embargo, para la procedencia de las multas y en aras del debido proceso, se dará cumplimiento al siguiente procedimiento: (i) **EL CONTRATANTE** enviará por escrito la comunicación respectiva, indicando los hechos, razones y pruebas en los que fundamenta la aplicación de la multa. (ii) **EL CONTRATISTA** tendrá un plazo razonable para dar respuesta a la comunicación anterior, en la que presentará los descargos respectivos frente a la posición de **EL CONTRATANTE**, acreditando los hechos, razones y pruebas a que hubiere lugar. (iii) **EL CONTRATANTE** deberá pronunciarse sobre los descargos dados por **EL CONTRATISTA**, y sólo en caso de no haber sido desvirtuada la posición de **EL CONTRATANTE**, procederá la aplicación de la multa respectiva. **PARÁGRAFO TERCERO:** Para efectos de hacer efectiva la presente cláusula **EL CONTRATISTA** renuncia expresamente por la firma del presente contrato a los requerimientos judiciales exigidos por la ley para constituirlo en mora. Para el efecto, solo será necesaria la comunicación que en tal sentido dirija **EL CONTRATANTE** o LA INTERVENTORÍA a **EL CONTRATISTA**.

VIGÉSIMA SEGUNDA: PENAL PECUNIARIA: En caso de mora o incumplimiento grave de una o cualquiera de las obligaciones que adquieren las partes mediante el presente contrato, dará derecho a la parte cumplida a exigir a la parte incumplida, a título de pena o cláusula penal la suma equivalente al quince por ciento (15%) del valor total del contrato, sin que por el pago de la pena se entienda extinguida la obligación principal y sin perjuicio del cobro de la indemnización de perjuicios a que haya lugar.

VIGÉSIMA TERCERA: CESIÓN DEL CONTRATO: Por ninguna causa **EL CONTRATISTA** podrá ceder el presente contrato, en todo o en parte, a persona alguna, natural o jurídica, sin la autorización previa y escrita del **CONTRATANTE**.

VIGÉSIMA CUARTA: CELEBRACIÓN DE LOS SUBCONTRATOS: No podrá **EL CONTRATISTA**, subcontratar total o parcialmente la ejecución de la obra a la que este contrato se refiere, en cuanto a su gestión como administrador delegado, sin previa autorización expresa del Gerente del Proyecto, el Comité y LA INTERVENTORÍA. Para la subcontratación de actividades de obra, instalaciones y servicios, y demás actividades especializadas, **EL CONTRATISTA** lo hará previa autorización de la INTERVENTORÍA, **EL CONTRATANTE** y el Gerente del Proyecto, lo que se llevará cabo por cuenta del **CONTRATANTE** en cumplimiento de la administración delegada con representación. Las partes convienen que las autorizaciones dadas por **EL CONTRATANTE**, LA INTERVENTORÍA y el Gerente del Proyecto para que **EL CONTRATISTA** subcontrate, no exime a éste de la responsabilidad de su gestión como administrador delegado frente a la calidad de los trabajos realizados por los subcontratistas.

VIGÉSIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO: EL CONTRATANTE podrá dar por terminado, ceder total o parcialmente el presente contrato, sin que haya lugar al reconocimiento de indemnización alguna, en los siguientes casos:

1. Disolución de la sociedad **CONTRATANTE**.
2. Por incapacidad financiera del **CONTRATISTA** que se presume en los siguientes casos:
 - a. Cuando se declare en quiebra.
 - b. Cuando retrasa el pago de salarios o prestaciones sociales.
 - c. Cuando es embargada judicialmente.
3. Cuando sin causa justificada **EL CONTRATISTA** se aparte de los planos y/o especificaciones o incumpla las órdenes de LA INTERVENTORÍA o lo acordado en los comités de obra.
4. Por incumplimiento de las obligaciones a cargo del **CONTRATISTA**.

PARÁGRAFO: En caso de que **EL CONTRATANTE** dé por terminado unilateralmente el presente contrato, por las causas indicadas en este artículo, **EL CONTRATISTA** tendrá derecho a que se le liquide y pague el valor causado del contrato hasta el momento de la terminación. Así mismo, **EL CONTRATANTE** está obligado

a pagar, previa aprobación de LA INTERVENTORÍA, todas las sumas a cargo del **CONTRATISTA** y a favor de terceros, como resultado de subcontratos, compras o gastos hechos para la obra, de acuerdo con este contrato. En tal virtud, **EL CONTRATISTA** y LA INTERVENTORÍA suscribirán un acta en que indique los trabajos ejecutados, su cantidad y el material entregado. **EL CONTRATISTA** podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato, cuando **EL CONTRATANTE** incumpla con las obligaciones previstas en él o en la ley.

VIGÉSIMA SEXTA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO Y ACTA DE RECIBO FINAL: La liquidación del contrato se realizará dentro de los tres (3) meses siguientes a la firma del Acta de Recibo Final de la obra. En el evento en que el **CONTRATISTA** se abstenga de llevar a cabo la liquidación, ésta se realizará con LA INTERVENTORÍA, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la firma del Acta de Recibo Final de la obra. El finiquito de la obra se hará entre **EL CONTRATANTE, EL CONTRATISTA** y LA INTERVENTORÍA, y se extenderá en un documento que se denominará " Acta Final " la que incluirá:

1. Presentación de la póliza de salarios y prestaciones sociales por parte del **CONTRATISTA**
2. El Acta de Recibo firmada por LA INTERVENTORÍA y **EL CONTRATANTE** con la manifestación de que **EL CONTRATANTE** recibe la obra contratada, a entera satisfacción.
3. La cantidad y el valor definitivo de la obra ejecutada discriminando el valor de las mayores cantidades de obra, obras adicionales y obras complementarias, cambio de especificaciones y compensaciones que se hubiere autorizado y ejecutado en el desarrollo del presente contrato.
4. Relación de las modificaciones al programa de trabajo con indicación de las prórrogas concedidas al **CONTRATISTA**.
5. Constancias de las sanciones que se hayan impuesto al **CONTRATISTA**.
6. Constancia de LA INTERVENTORÍA sobre la presentación por parte del **CONTRATISTA** de una certificación que conste que se encuentra a paz y salvo con el personal vinculado a la obra y contratistas.
7. Manuales y planos record.

VIGÉSIMA SEPTIMA: AUDITORIA: Los auditores de **EL CONTRATANTE** tendrán derecho a verificar y examinar hasta dos (2) años después de la liquidación del presente contrato, cualquier suma facturada por **EL CONTRATISTA** en relación con el presente contrato, para tal fin, **EL CONTRATISTA** se obliga a poner a disposición de los Auditores de **EL CONTRATANTE** todos los documentos, incluyendo entre otros, además de los libros de contabilidad la correspondencia, las hojas de tiempo, planos, comprobantes, archivos y toda clase de memorandos, relacionados con los servicios objeto del presente contrato. Las revisiones de los representantes autorizados por **EL CONTRATANTE** deberán efectuarse en las oficinas del **CONTRATISTA** y/o en el mismo sitio de las operaciones en horas normales de trabajo. **EL CONTRATISTA** atenderá oportunamente los reclamos que haga **EL CONTRATANTE** como resultado de tales revisiones. **EL CONTRATISTA** guardara los documentos antes mencionados por un período de dos (2) años después de la terminación del contrato. Si **EL CONTRATISTA** rehúsa facilitar el acceso a los Auditores del **CONTRATANTE**, o rehúsa reclamos razonables, cualquier suma o discusión no será reconocida de acuerdo con los términos de la Cláusula Vigésima Quinta sobre terminación del contrato o será descontado de facturas pendientes de pago cuando el cargo en discusión ha sido pagado anteriormente.

VIGÉSIMA OCTAVA: NORMAS DE SEGURIDAD: **EL CONTRATISTA** debe cumplir los reglamentos legales y de seguridad industrial, higiene y vigilancia de la obra. El cumplimiento de dichos reglamentos deberá ser observado de manera estricta por parte de **EL CONTRATISTA**, y el no cumplimiento de estos acarreará las sanciones a que haya lugar. **EL CONTRATISTA** debe presentar e implementar el programa de salud en el trabajo de acuerdo con las actividades objeto del presente contrato, según lo establecido en la Resolución 1016 de 1989. Además de verificar el cumplimiento de las obligaciones sobre Seguridad Social, Seguridad Industrial, Salud en el trabajo y demás aspectos derivados de la prestación de los servicios del personal a su cargo, deberá garantizar, directamente y a través del Inspector SISOMA la implementación del programa de salud en el trabajo utilizando personal propio, de forma que se ejecuten las actividades que dan cumplimiento al mismo y presentar a petición de LA INTERVENTORÍA los registros que evidencien la implementación del programa de salud en el trabajo. Adicionalmente deberá entregar el Plan de emergencias y contingencias que contenga el análisis de riesgos y vulnerabilidad y los procedimientos operativos de acuerdo con dichos riesgos.

VIGÉSIMA NOVENA: CLÁUSULA COMPROMISORIA. De no ser posible la solución de las diferencias que se

susciten entre las partes en razón de la validez, nulidad, celebración, interpretación, ejecución, cumplimiento, liquidación o cualquier otra relativa a este contrato, las resolverá un amigable componedor designado de común acuerdo entre ellas, siempre que se trate de diferencias de tipo puramente técnico. En los demás casos, o si no existe acuerdo entre las partes respecto de la naturaleza de la diferencia, será solucionada por un Tribunal de Arbitramento que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con lo siguiente: a. Si el valor del presente contrato es inferior a 265 SMMLV el Tribunal estará integrado por un (1) árbitro. b. Si el valor del presente contrato es igual o superior a 265 SMMLV el Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros. c. El tribunal será designado por las partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible esta designación entre las partes, el tribunal será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes. d. La decisión arbitral será en derecho, teniendo como lugar de funcionamiento la ciudad de Bogotá - Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio. Se sujetará a lo dispuesto en la Ley 1563 de 2012 y en las demás disposiciones del ordenamiento jurídico nacional que los modifiquen o adicionen. En lo no previsto por éstas, se aplicarán las normas que rijan el arbitramento mercantil. e. El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. f. La secretaría del Tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. g. Los honorarios de los árbitros serán los establecidos o fijados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

TRIGÉSIMA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. EL CONTRATISTA manifiesta que los datos que entregará a **EL CONTRATANTE** fueron obtenidos de manera leal y lícita conforme a la ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios. Igualmente que los fines del tratamiento de datos que tendrán lugar con ocasión del presente contrato fueron autorizados por el titular del dato o son permitidos por la ley. **EL CONTRATANTE** actúa como tercero de buena fe frente a la información que le sea entregada por **EL CONTRATISTA**. En caso de presentarse alguna queja, reclamo, sanción y/o indemnización por falta de legitimidad de **EL CONTRATISTA** en cuanto al tratamiento de datos suministrados a **EL CONTRATANTE**, **EL CONTRATISTA** asumirá toda la responsabilidad frente al titular del dato y las autoridades.

PARÁGRAFO: EL CONTRATANTE informa a **EL CONTRATISTA** que sus datos serán recolectados para los fines del presente contrato y que tiene los derechos previstos en la Constitución y la Ley 1581 de 2012, especialmente los de conocer, actualizar o rectificar su información. Es facultativo responder preguntas sobre datos sensibles o sobre menores de edad. Los datos de contacto de **EL CONTRATANTE** son los señalados en este contrato. Con la firma del presente contrato, **EL CONTRATISTA** autoriza de manera previa, expresa e informada a **EL CONTRATANTE** para recolectar, recaudar, almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, compilar, intercambiar, tratar, actualizar y disponer de sus datos personales los cuales podrán ser incorporados en distintas bases o bancos de datos, o en repositorios electrónicos de todo tipo. Esta información es, y será utilizada en desarrollo del contrato y/o las funciones propias de **EL CONTRATANTE** de forma directa o a través de terceros.

TRIGÉSIMA PRIMERA: PERFECCIONAMIENTO. Este contrato queda perfeccionado con la firma de las partes contratantes. Las garantías que conforme lo previsto en la Cláusula Décima Novena del contrato constituyen requisito para su perfeccionamiento, deberán haber sido entregadas por **EL CONTRATISTA** y aprobadas por **EL CONTRATANTE** de acuerdo con lo estipulado en dicha cláusula. El incumplimiento de lo anterior impide la ejecución del contrato y **EL CONTRATANTE** podrá imponer a **EL CONTRATISTA** las sanciones correspondientes.

TRIGÉSIMA CUARTA: DIRECCIONES PARA NOTIFICACION: Todas las notificaciones u otras comunicaciones que sean requeridas en virtud del presente documento se efectuarán válidamente en las siguientes direcciones:

EL CONTRATANTE:

Atención: Julián Bonilla Nieto
Dirección: Av Calle 100 No. 7A-20 de Bogotá
Teléfono: 6377979
Correo Electrónico: jbonilla@aldea.com.co

EL CONTRATISTA:

Atención: Julián Salcedo Benavides
Dirección: AK 45 No. 108-27 Of. 703 Torre 2 de Bogotá, D.C.
Teléfono: 6399000
Correo Electrónico: corporativo@cpc.com.co

Las anteriores direcciones podrán ser cambiadas por cada una de las partes contratantes, y para el efecto, la parte que cambie de dirección se obliga a dar aviso escrito a la otra con una antelación no inferior a cinco (5) días a la fecha en la que se utilizara la nueva dirección. Tal plazo se contará a partir de la fecha de recibo de la comunicación por la otra parte.

TRIGÉSIMA QUINTA: Las partes expresamente señalan que el presente documento y los documentos anexos constituyen el único acuerdo válido sobre el objeto del contrato que contiene, y en consecuencia quedan anulados y sin valor alguno, los contratos o acuerdos, que sobre la misma materia, las mismas partes hayan podido celebrar ya sean escritos o verbales, expresados o tácitos.

Para constancia se firma en Bogotá D.C., el día segundo (2) del mes de diciembre de dos mil veintidós (2.022).

EL CONTRATANTE



JULIAN BONILLA NIETO
Representante Legal
ALDEA PROYECTOS S.A. S (antes S.A)

EL CONTRATISTA



JULIÁN SALCEDO BENAVIDES
Representante Legal
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.
EN REORGANIZACION

CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.
EN REORGANIZACION
RECEPCION DE CONSTRUCCIONES
Bogotá, D.C. - 1000000
Fecha: 02 de Diciembre de 2022
Firma: Julián Salcedo Benavides
Cargo: Representante Legal



RE: Contrato Admon Delegada ACN - con cambio de reunion hoy 1-12-2022



From William Perez <wperez@cpc.com.co>
To <ncoronado@aldea.com.co>
Cc 'Angel Rodriguez' <arodriguez@aldea.com.co>
Date 2022-12-01 14:44

 2022-1201 VF - Contrato 2 CPC - ACN - CPC y ALDEA.docx (~106 KB)

Buenas tardes Nancy.

Esta sería la versión para firmas. Quedo atento al documento firmado por Aldea, para gestionar la firmas del representante legal de CPC.

Cordialmente,

WILLIAM PEREZ MARTINEZ
Jefe Dpto. Juridico

CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACION.

AK 45 # 108-27 Torre 2 Of. 703

Centro Empresarial Paralelo 108

PBX: +57 (1) 6399000 Ext. 119

Bogotá, Colombia

www.cpc.com.co

-----Mensaje original-----

De: ncoronado@aldea.com.co [mailto:ncoronado@aldea.com.co]

Enviado el: jueves, 1 de diciembre de 2022 10:27

Para: William Perez <wperez@cpc.com.co>

CC: 'Ángel Rodríguez' <arodriguez@aldea.com.co>; jbonilla <jbonilla@aldea.com.co>; Sbonilla <sbonilla@aldea.com.co>

Asunto: Re: Contrato Admon Delegada ACN - con cambio de reunion hoy 1-12-2022

Importancia: Alta

REMITO NUEVAMENTE EL ANEXO .

On 2022-12-01 10:21, ncoronado@aldea.com.co wrote:

William, buen día:

Remito el contrato que trabajamos esta mañana con la inclusión del amparo para el fondo rotatorio.

Considero que ya en estos terminos quedaria consolidado y sería esta la versión que Julian, suscribiría esta tarde en fisico, para remitirsela a ustedes para la suscripción.

Cordialmente

Nancy Coronado
ALDEA PROYECTOS S.A.S

On 2022-11-28 18:17, William Perez wrote:

Buenas tardes Angel y Nancy.

Según lo acordado con Julian Bonilla, para efectos de avanzar con la firma del contrato de obra por administración delegada se mantiene la versión remitida por CPC el pasado 20 de mayo, a la cual se le ajustará solo la redacción de la cláusula relativa al Fondo Rotatorio. Por lo anterior, les propongo una reunión virtual para el día de mañana para concertar dicha redacción.

Quedo atento a su disponibilidad para agendar la reunión.

Cordialmente,

WILLIAM PEREZ MARTINEZ

Jefe Dpto. Juridico

CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACION.

AK 45 # 108-27 Torre 2 Of. 703

Centro Empresarial Paralelo 108

PBX: +57 (1) 6399000 Ext. 119

Bogotá, Colombia

www.cpc.com.co [1]

[2]

Links:

[1] <http://www.cpc.com.co/>

[2] <https://www.instagram.com/constructoraparquecentral/>

RE: Vinculacion de CPC como Beneficiario de area



From William Perez <wperez@cpc.com.co>
To 'Julian Bonilla' <jbonilla@aldeaproyectos.es>
Cc 'Julián Bonilla Nieto' <jbonilla@aldea.com.co>, 'Nancy' <ncoronado@aldea.com.co>
Date 2022-03-22 08:48

TRANSACCION Y ANEXOS- CPC-ALDEA.pdf (~10 MB)

Buenos días Julián.

Adjunto remito el documento de transacción firmado por las partes.

Cordialmente,

WILLIAM PEREZ MARTINEZ
Jefe Dpto. Juridico

CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACION.
AK 45 # 108-27 Torre 2 Of. 703
Centro Empresarial Paralelo 108
PBX: +57 (1) 6399000 Ext. 119
Bogotá, Colombia
www.cpc.com.co

-----Mensaje original-----

De: Julian Bonilla [mailto:jbonilla@aldeaproyectos.es]
Enviado el: martes, 22 de marzo de 2022 07:37
Para: William Perez <wperez@cpc.com.co>
CC: Julián Bonilla Nieto <jbonilla@aldea.com.co>; Nancy <ncoronado@aldea.com.co>
Asunto: Re: Vinculacion de CPC como Beneficiario de area

Hola William, buenos días!, por favor envíame el contrato de transacción firmado, lo estamos necesitando para expedir la certificación del revisor fiscal.

Julián Bonilla Nieto

El 15 mar 2022, a las 6:19, Julian Bonilla <jbonilla@aldeaproyectos.es> escribió:

Estimado William, aún no contamos con la certificación de Santander, con gusto sostenemos una conferencia y les comento en qué estamos?

Julián Bonilla Nieto

El 14 mar 2022, a las 18:40, William Perez <wperez@cpc.com.co> escribió:

Estimado Julián, buenas tardes.

Quisiéramos saber si ya se cuenta con la aprobación de Banco Santander de Negocios Colombia S.A., en calidad de Acreedor Garantizado, para la vinculación de CPC como beneficiario de área del Fideicomiso, así como su conformidad respecto al flujo de ingreso actualizado del Proyecto, y los demás requisitos a cargo de Aldea según la certificación adjunta emitida por dicha entidad financiera el pasado 27 de enero.

Cordialmente,

WILLIAM PEREZ MARTINEZ
Jefe Dpto. Jurídico

CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACION.
AK 45 # 108-27 Torre 2 Of. 703
Centro Empresarial Paralelo 108
PBX: +57 (1) 6399000 Ext. 119
Bogotá, Colombia
www.cpc.com.co

-----Mensaje original-----

De: Julián Bonilla Nieto [<mailto:jbonilla@aldea.com.co>] Enviado el:
jueves, 27 de enero de 2022 15:30

Para: William Perez <wperez@cpc.com.co>; Ramon Garzon
<rgarzon@cpc.com.co>; Nancy <ncoronado@aldea.com.co>; Jose Luis
Beltran Estudio Títulos <JOSELUISBELTRAN2021@outlook.com>
Asunto: Constructora Parque Central (27.01.22).pdf

Estimado William, envío la certificación solicitada,

Cordial saludo

RV: Contrato 2 ACN



From William Perez <wperez@cpc.com.co>
To 'Nancy Coronado' <ncoronado@aldea.com.co>
Cc <jbonilla@aldea.com.co>, 'Ramon Garzon Garzon' <rgarzon@cpc.com.co>
Date 2022-06-13 09:20
Priority Highest

Buenos días Nancy.

Te agradezco que nos remitas la nueva versión del contrato de administración delegada con los ajustes propuestos, para avanzar con definición de la versión final para firmas. Según indicación de Julián Bonilla se requiere tener cerrado el tema para la próxima reunión con Mall Plaza.

Cordialmente,

WILLIAM PEREZ MARTINEZ

Jefe Dpto. Jurídico



CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. – EN REORGANIZACION.

AK 45 # 108-27 Torre 2 Of. 703

Centro Empresarial Paralelo 108

PBX: +57 (1) 6399000 Ext. 119

Bogotá, Colombia

www.cpc.com.co



De: Julian Bonilla [mailto:jbonilla@aldeaproyectos.es]

Enviado el: jueves, 26 de mayo de 2022 09:10

Para: William Perez <wperez@cpc.com.co>

CC: Nancy Coronado <ncoronado@aldea.com.co>; jbonilla@aldea.com.co; Ramon Garzon Garzon <rgarzon@cpc.com.co>

Asunto: Re: Contrato 2 ACN

Hola William, con Nancy estamos comparando esta versión con la que te enviamos para identificar los cambios y revisarlos fácilmente.

La intención es ponernos de acuerdo en la minuta y dejarla inicializada para firmarla el 30 de agosto.

Julián Bonilla Nieto

El 20 may 2022, a las 17:22, William Perez <wperez@cpc.com.co> escribió:

Buenas tardes Nancy.

Un cordial saludo,

Según lo acordado, remito para consideración la versión ajustada del contrato entre CPC y Aldea para la ejecución de las actividades pendientes para terminar la construcción de la estructura en concreto y los acabados de la Torre 1.

Cordialmente,

WILLIAM PEREZ MARTINEZ

Jefe Dpto. Jurídico

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA – FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION
INMOBILIARIA AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS**

Entre los suscritos: **ALDEA PROYECTOS S.A.** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número 2.135 del 14 de Abril de 1988, otorgada en la Notaría 6a del Círculo de Bogotá, representada en este acto por **NELSON JULIAN BONILLA NIETO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.411.464 expedida en Bogotá, obrando en calidad de Primer Suplente del Gerente y como tal Representante Legal de la sociedad, calidad que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que en adelante se denominará EL FIDEICOMITENTE y **HELM FIDUCIARIA S.A.** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número 6.128 del 23 de Septiembre de 1991, otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, representada en este acto por **LEOPOLDO ROMERO GALVEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.453.341 expedida en Cali, obrando en calidad de Presidente y como tal representante legal de la sociedad, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que en adelante se denominará la FIDUCIARIA, manifestaron que celebran este contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que EL FIDEICOMITENTE en calidad de Promotor, Gerente y Comercializador y con fundamento en el Decreto 188 del 14 de Mayo de 2014 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, desarrollará el proyecto de renovación urbana de utilidad pública, enmarcado en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, denominado PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL PEDREGAL.
2. Que EL FIDEICOMITENTE ha decidido que la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal se realice a través de un fideicomiso de Administración Inmobiliaria, cuya finalidad exclusiva será dicho desarrollo y con fundamento en las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

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



ALDEA: Es Aldea Proyectos S.A., una sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, la cual detenta la calidad de promotor, gerente, inversionista y comercializador del PROYECTO.

ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS: Es el máximo órgano del FIDEICOMISO cuyas funciones se detallan en el presente CONTRATO.

ACREEDORES FINANCIEROS: Es la entidad o entidades financieras que otorgarán créditos para el desarrollo del PROYECTO.

BENEFICIARIOS DE ÁREA: Son aquellas personas naturales o jurídicas que se vincularon al contrato de encargo fiduciario de administración Torre Aldea del Proyecto América Centro de Negocios mediante la suscripción de contratos de cesión condicionada de beneficio de área, con el propósito de aportar recursos al Fideicomiso y recibir por parte del Fideicomitente determinadas unidades inmobiliarias de la Torre Aldea que forma parte del Proyecto, mediante la transferencia de las mismas a título de beneficio fiduciario en los términos establecidos en los respectivos contratos de vinculación. También serán aquellas personas naturales o jurídicas que se vinculen al presente FIDEICOMISO con el fin de aportar recursos para recibir unidades inmobiliarias de la TORRE ALDEA, con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

BENEFICIARIOS: Son: (i) La CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL entidad que deriva su condición de beneficiario por la enajenación a favor del FIDEICOMISO de 14 inmuebles de su propiedad por cuenta del FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, recibiendo en contraprestación la TORRE 2 de Oficinas y sus parqueaderos , (ii) Los BENEFICIARIOS DE ÁREA, éstos exclusivamente para el cumplimiento de lo señalado en los CONTRATOS DE CESIÓN CONDICIONADA DE BENEFICIO DE ÁREA (iii) LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.

BIENES FIDEICOMITIDOS: Son aquellos detallados en el ARTÍCULO Sexto de este CONTRATO.

CENTRO COMERCIAL: Será el centro comercial que se construya en virtud del desarrollo del Proyecto que en principio se denominará CENTRO COMERCIAL BOGOTA 7 100.

CONCESIONARIOS: Serán las personas naturales o jurídicas que suscriban contratos de concesión para el uso de espacios del Centro Comercial.

COMITÉ DE ADMINISTRACION: Es el órgano intermedio del FIDEICOMISO cuyas funciones y conformación se detallan en el presente CONTRATO.

CONDICIONES DE GIRO DEL ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION TORRE ALDEA: Consisten en las condiciones para que el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION TORRE ALDEA del Proyecto AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS, gire los recursos recaudados en



cumplimiento de los CONTRATOS DE CESION CONDICIONADA DE BENEFICIO DE AREA de Oficinas de la TORRE ALDEA al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS: i) Licencia de construcción vigente expedida por una Curaduría Urbana de Bogotá, debidamente ejecutoriada, que cobije la totalidad de los inmuebles necesarios para llevar a cabo el PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA EL PEDREGAL. ii) Certificación del Revisor Fiscal de ALDEA PROYECTOS S.A., sobre la suscripción de los contratos de vinculación por parte de los beneficiarios de área, en donde conste la existencia o no de contratos que cumplan las condiciones establecidas en el parágrafo segundo de la cláusula primera del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN TORRE ALDEA. iii) Constancia de la constitución del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria para el desarrollo del Proyecto denominado en principio AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS. iv) Original de los folios de matrícula inmobiliaria de la totalidad de los Lotes que conforman el PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN y sobre los cuales se construirá EL PROYECTO (del cual forma parte la TORRE ALDEA), en los que conste que éstos se encuentran transferidos a un patrimonio autónomo para el desarrollo del PROYECTO o de ALDEA PROYECTOS S.A. y libres de medidas cautelares, cuya fecha de expedición no debe superar los dos días hábiles. (v) Validación por parte de LA FIDUCIARIA en la que se constate que se han suscrito separaciones por valor mínimo de enajenación de DOSCIENTOS MIL MILLONES DE PESOS (COP\$200.000.000.000) del Edificio de Oficinas Torre Aldea, en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION TORRE ALDEA DEL PROYECTO AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS.

CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO FIDUCIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS CENTRO COMERCIAL BOGOTA 7 100: Consisten en las condiciones para que el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO FIDUCIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS CENTRO COMERCIAL BOGOTA 7 100, gire los recursos recaudados en cumplimiento de los contratos de concesión del Centro Comercial BOGOTA 7 100 al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS: (i) Certificación de LA FIDUCIARIA sobre la obtención de las condiciones de giro en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION TORRE ALDEA DEL PROYECTO AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS para la TORRE ALDEA que forma parte del Proyecto a más tardar el treinta (30) de junio de dos mil dieciséis (2016). (ii) Certificación de ALDEA PROYECTOS S.A., en la que conste la suscripción de las actas de inicio de obra del Proyecto con SAINC INGENIEROS CONSTRUCTORES SAINC S.A. y CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. a más tardar el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

CONSTRUCTORES: Serán CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y SAINC INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A. SAINC S.A, sociedades comerciales legalmente constituidas con las cuales ALDEA PROYECTOS S.A. celebrará los CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.



CONTRATO: Es el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración.

CONTRATOS DE CESIÓN CONDICIONADA DE BENEFICIO DE ÁREA: Son cada uno de los contratos de vinculación que celebren los BENEFICIARIOS DE ÁREA para vincularse al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION TORRE ALDEA DEL PROYECTO AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS.

CONTRATOS DE CONCESION: Son cada uno de los contratos de concesión que celebren los CONCESIONARIOS de locales comerciales del CENTRO COMERCIAL.

CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN: Son los contratos de obra y construcción para el desarrollo del PROYECTO

CREMIL: Significa la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares; establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, que se rige por las normas orgánicas del Decreto Ley 2342 de 1971, Decreto Ley 2002 de 1984, Ley 489 de 1998 y por las disposiciones de su estatuto interno (Acuerdo No. 008 del 31 de octubre de 2002), entidad que será BENEFICIARIA DE AREA del FIDEICOMISO de conformidad con los términos que sean establecidos en la ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA CREMIL.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION TORRE ALDEA DEL PROYECTO AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS: Es el contrato de encargo fiduciario celebrado el seis (6) de septiembre del dos mil trece (2.013) entre ALDEA PROYECTOS S.A. y HELM FIDUCIARIA S.A. con el objeto de administrar los recursos dinerarios de cada uno de los interesados en adquirir derechos de beneficio de área respecto del Edificio de Oficinas TORRE ALDEA, que forma parte del Proyecto denominado AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS y su otro si de fecha diecinueve (19) de Mayo de dos mil quince (2015).

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO FIDUCIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS CENTRO COMERCIAL BOGOTA 7 100: Es el contrato de encargo fiduciario celebrado el cuatro (4) de junio de dos mil quince (2015) entre ALDEA PROYECTOS S.A. y HELM FIDUCIARIA S.A. con el objeto de administrar recursos dinerarios de las personas interesadas en suscribir contratos de concesión del CENTRO COMERCIAL, que forma parte del PROYECTO.

FIDEICOMISO DE GARANTIA o FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA ALDEA: Es el fideicomiso constituido en HELM FIDUCIARIA S.A. mediante documento privado del 18 de agosto de 2011 y modificado integralmente mediante la escritura pública 5.949 del 12 de julio de 2012 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá, que detenta en la actualidad la titularidad jurídica de varios de los inmuebles del ámbito de aplicación del PLAN PARCIAL, al cual han sido transferidos por cuenta y en nombre de ALDEA PROYECTOS S.A. cuya finalidad es garantizar las obligaciones adquiridas y/o que



adquiera ALDEA PROYECTOS S.A. con la entidad que se vincule al mismo como Acreedor Beneficiario.

FIDEICOMISO O FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS: Es el patrimonio autónomo constituido en virtud de este CONTRATO.

FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS: Son las personas jurídicas, incluida la sociedad ALDEA PROYECTOS S.A., que han efectuado aportes de capital para la adquisición de inmuebles del Barrio EL PEDREGAL y para las inversiones, estudios y gestiones relacionadas con el PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA EL PEDREGAL.

FIDEICOMITENTE: Es la persona jurídica que celebra este CONTRATO en calidad de fideicomitente, según se identifica en el encabezado de este documento.

FIDUCIARIA: Es Helm Fiduciaria S.A., una entidad de servicios financieros, legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, quien será la vocera y representante legal del FIDEICOMISO.

FIRMAS AUTORIZADAS: Es la persona o personas elegidas por ALDEA que tienen las facultades para solicitar a la FIDUCIARIA la realización de pagos. Están contenidas en la Tarjeta de Firmas que suministrara la FIDUCIARIA al inicio del CONTRATO, y solo podrán modificarse por ALDEA. Se deja expresa constancia que todos los pagos deben ser instruidos por ALDEA.

GERENTE, PROMOTOR Y COMERCIALIZADOR: Es la sociedad ALDEA PROYECTOS S.A. respecto de la cual se podrá utilizar individualmente cualquiera de las tres expresiones en el presente contrato.

PLAN PARCIAL: Es el Plan Parcial de Renovación Urbana EL PEDREGAL radicado por ALDEA en calidad de promotor, contenido en el Decreto 188 del 14 de Mayo de 2014 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, modificado por el Decreto 587 del 19 de Diciembre de 2014, el cual tiene carácter de utilidad pública en los términos del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

ESCRITURA DE COMPRAVENTA CREMIL: Es la escritura pública de compraventa que se suscribirá entre ALDEA, el FIDEICOMISO y CREMIL en donde se enajenarán los inmuebles de CREMIL al FIDEICOMISO y se pactará que el pago del precio se hará mediante la transferencia de la TORRE 2 de Oficinas del Proyecto y sus parqueaderos en virtud del numeral 5º artículo 36 de la Ley 9 de 1989, el cual establece que las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin que medie licitación pública, entre otros, en los Proyectos de Renovación Urbana .

INTERVENTOR: Es la firma PAYC S.A.S. la cual tendrá la calidad de INTERVENTOR TECNICO y ADMINISTRATIVO en virtud de un contrato suscrito con EL FIDEICOMITENTE.



MEJORAS: Son las construcciones que con cargo a los recursos administrados en desarrollo de este FIDEICOMISO se realizarán sobre los bienes inmuebles Fideicomitados, las cuales serán registradas en el FIDEICOMISO conforme a los términos establecidos en el MANUAL OPERATIVO.

PROYECTO: Es el proyecto urbanístico de renovación urbana de uso mixto ubicado en el sector El Pedregal y enmarcado por el desarrollo del PLAN PARCIAL, conformado por oficinas, comercio e infraestructura de transporte y espacio público de la ciudad de Bogotá, que en principio se denominará AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS.

TORRE ALDEA: Será el edificio destinado a oficinas, construido dentro del PROYECTO, cuyas UNIDADES INMOBILIARIAS serán adquiridas, entre otros, por los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

TORRE 2: Será el edificio construido dentro del PROYECTO, con sus respectivos estacionamientos, que será entregado a CREMIL en contraprestación por la venta de sus inmuebles en virtud del artículo 36 de la Ley 9ª de 1989, cuya descripción, especificaciones y características serán descritas en detalle en la ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA CREMIL .

UNIDADES INMOBILIARIAS: Son las unidades resultantes del desarrollo del PROYECTO.

ARTÍCULO SEGUNDO 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.

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 asesoría, deber de protección de los bienes fideicomitados, deber de lealtad y buena fe, deber de diligencia, profesionalidad y especialidad, y el deber de previsión.

ARTÍCULO TERCERO 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 fideicomitados 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.

RUBRICA
Oscar Fernando Martínez Gutiérrez
Entrando 26 del CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



Los inmuebles de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES - CREMIL serán enajenados al FIDEICOMISO para el cumplimiento de las obligaciones establecidas a favor de la misma CREMIL en la ESCRITURA PUBLICA DE VENTA CREMIL en la que se establecerá que recibirá como contraprestación la TORRE 2 de Oficinas y sus estacionamientos. Por esta razón estos inmuebles permanecerán en un compartimiento independiente del FIDEICOMISO y no formarán parte de ninguna garantía de los ACREEDORES del PROYECTO.

ARTÍCULO CUARTO DECLARACIONES
DEL FIDEICOMITENTE- 4.1 DECLARACIÓN DE

SOLVENCIA: EL FIDEICOMITENTE declara que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO.

Igualmente, el FIDEICOMITENTE declara que los bienes que entrega 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 el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes o arrendatarios, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: EL FIDEICOMITENTE se encuentra: (i) debidamente constituido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar; y (iii) no ha sido notificado de ningún incumplimiento de la ley aplicable que genere un incumplimiento bajo este contrato.

4.3. CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tiene la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere 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: EL FIDEICOMITENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar materialmente el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO.



Vertical stamp on the right margin with illegible text.

4.5. **TRIBUTOS:** EL FIDEICOMITENTE declara que, a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tiene 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.

4.6. **SITUACIÓN FINANCIERA:** EL FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten material y adversamente su situación financiera, de manera que les impida cumplir con sus obligaciones bajo el presente CONTRATO.

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

4.8 **UTILIDAD PÚBLICA:** EL FIDEICOMITENTE declara que, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 188 de 2014, el proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal" es considerado de utilidad pública, al existir un interés público y social que soporta el desarrollo del proyecto.

ARTÍCULO QUINTO OBJETO DEL CONTRATO- El

contrato tiene como finalidad exclusiva, el desarrollo del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL PEDREGAL, el cual constituye un proyecto de renovación urbana de utilidad pública enmarcado en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Para efectos del desarrollo de su objeto exclusivo, el FIDEICOMISO debe:

1. Recibir y administrar los inmuebles que Aldea tiene en el Fideicomiso de Garantía, los que están en cabeza de Aldea Proyectos S.A. y los demás que se requieran para el desarrollo del Proyecto.
2. Recibir y administrar los inmuebles que serán transferidos a título de venta por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares los cuales serán manejados en una cuenta independiente del Fideicomiso y no podrán servir de garantía para ningún acreedor del Proyecto.
3. Desarrollar el Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal dentro del marco legal que fue aprobado y bajo la responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE.
4. Tomar créditos para el desarrollo del PROYECTO previa aprobación del COMITÉ DE ADMINISTRACION, suscribir los documentos de crédito y títulos de deuda, asumir la amortización de la deuda y constituir las garantías a que hubiera lugar exceptuando de las mismas, los inmuebles que serán enajenados por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL



5. Administrar los recursos que aporten los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.
6. Administrar los recursos que aporten los CONCESIONARIOS.
7. Llevar a cabo todas las acciones necesarias en desarrollo de los trámites y licencias urbanísticas para el PROYECTO.
8. Llevar a cabo todas las acciones necesarias para efectos de completar la integración predial en los términos del Plan Parcial y este CONTRATO.
9. Celebrar los contratos que se requieren para el desarrollo del Proyecto.
10. Recibir la cesión de la posición contractual de los contratos del PROYECTO por parte de Aldea en caso de que fuere necesario.
11. Detentar la titularidad jurídica de las obligaciones y derechos derivados de los CONTRATOS DE CESION CONDICIONADA DE BENEFICIO DE ÁREA y cumplir las obligaciones asumidas en éstos.
12. Transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA correspondientes en los términos y condiciones de los CONTRATOS DE CESIÓN CONDICIONADA DE BENEFICIO DE ÁREA.
13. Transferir la TORRE 2 de Oficinas y los estacionamientos que serán entregados en contraprestación de los 14 INMUEBLES de CREMIL para el desarrollo del PROYECTO, a la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL.
14. Vincular a las personas interesadas en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS en la TORRE ALDEA del Proyecto como BENEFICIARIOS DE ÁREA, y una vez se termine la construcción transferirles dichas unidades, a título de fiducia mercantil (beneficio de área).
15. Celebrar con la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES - CREMIL la ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA de los 14 INMUEBLES de propiedad de CREMIL y, en los términos y condiciones señalados en ésta, transferir la TORRE 2 de OFICINAS y sus estacionamientos a CREMIL.
16. Mantener la titularidad jurídica de los INMUEBLES de CREMIL en un compartimiento fiduciario independiente de todos los demás inmuebles.
17. Mantener la titularidad jurídica de los contratos de CONCESION de las áreas comerciales del CENTRO COMERCIAL que serán entregadas por el GERENTE.
18. Firmar los contratos y realizar todos los actos que se requieran frente a personas o entidades de derecho público o de derecho privado para el desarrollo del PROYECTO.



19. Restituir los bienes fideicomitidos una vez se termine el contrato de fiducia y según los términos establecidos en el CONTRATO.

20. Conferir las instrucciones que se requieran para el desarrollo del PROYECTO al FIDEICOMISO DE GARANTÍA, cuya vocación es integrarse a este Patrimonio autónomo, con la incorporación de los debidos mecanismos de ejecución de garantía.

21. Las demás gestiones que se requieran adelantar para cumplir con el objeto del CONTRATO.

22. Verificar la toma de posesión de las vías internas del proyecto, con el objetivo de adelantar la apertura de la matrícula inmobiliaria de las mismas, y así poder llevar a cabo la integración predial.

En desarrollo de lo anterior:

1. LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO mantendrá la titularidad jurídica de los bienes inmuebles del Barrio El Pedregal requeridos para el desarrollo del proyecto y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte de los CONSTRUCTORES.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre los inmuebles que le sean transferidos el GERENTE y el CONSTRUCTOR desarrollarán el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE.
3. LA FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que a título de fiducia mercantil aporten los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y LOS BENEFICIARIOS DE AREA y los CONCESIONARIOS de conformidad con lo establecido en el presente contrato y a las instrucciones que imparta el PROMOTOR Y GERENTE.
4. LA FIDUCIARIA recibirá los créditos que sean otorgados por los ACREEDORES FINANCIEROS, administrará los recursos de crédito, atenderá la respectiva amortización y suscribirá los documentos y garantías excluyendo de las mismas los inmuebles que serán enajenados por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL.
5. LA FIDUCIARIA contabilizará mensualmente las mejoras que se realicen en los BIENES FIDEICOMITIDOS de conformidad con el reporte del GERENTE y PROMOTOR, con sustento en el soporte del INTERVENTOR del PROYECTO.
6. LA FIDUCIARIA suscribirá todos los contratos y realizará los actos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto, de acuerdo con las instrucciones que imparta el PROMOTOR Y GERENTE.
7. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte de EL CONSTRUCTOR, y



previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transferirá 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 vinculación, dejando constancia de la obligación de saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios por parte del FIDEICOMITENTE y EL CONSTRUCTOR.

8. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte de EL CONSTRUCTOR, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transferirá a la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL a título de venta o de beneficio fiduciario, el Edificio de Oficinas TORRE 2 de Oficinas y sus estacionamientos.
9. Entregará a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya transferido la TORRE 2 de Oficinas a CREMIL y sus estacionamientos y se haya efectuado la transferencia de todas las unidades comprometidas con los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

ARTÍCULO SEXTO CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO-

Al FIDEICOMISO le serán transferidos los siguientes BIENES FIDEICOMITIDOS:

1. Los inmuebles ubicados en el área de influencia del PLAN PARCIAL requeridos para el desarrollo de EL PROYECTO dentro de los cuales se encuentran los inmuebles de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL estableciéndose de antemano que el PROYECTO se desarrollará sobre los mismos, independientemente del momento en que se efectúe el englobe y desenglobe.
2. Todos los recursos y relaciones jurídicas que integran el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION TORRE ALDEA una vez cumplidas las condiciones establecidas en dicho ENCARGO FIDUCIARIO.
3. Todos los recursos y relaciones jurídicas que integran el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO FIDUCIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS CENTRO COMERCIAL BOGOTA 7 100.
4. Los recursos derivados de los eventuales créditos que asuma o que sean aprobados para el desarrollo del Proyecto. El endeudamiento adicional debe ser aprobado por el COMITÉ DE ADMINISTRACION.

137



5. Los bienes, aportes y recursos que transfieran los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.
6. Los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
7. Los rendimientos que produzcan los BIENES FIDEICOMITIDOS.
8. Cualquier remuneración o suma de dinero derivada de la venta o transferencia (a cualquier título) de los BIENES FIDEICOMITIDOS.

ARTÍCULO SÉPTIMO FIDEICOMISO- Los BIENES FIDEICOMITIDOS formarán un solo patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto establecido en este CONTRATO y que estará afecto a las instrucciones que imparta por escrito ALDEA dentro de los límites del mencionado objeto, y dichos BIENES FIDEICOMITIDOS se mantendrán separados del resto de los activos de la Fiduciaria y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. El FIDEICOMISO contará con un compartimiento independiente para los Inmuebles enajenados al FIDEICOMISO por parte de CREMIL y no formarán parte de la garantía de los ACREEDORES del PROYECTO.

Los BIENES FIDEICOMITIDOS no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria ni de quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, 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.

ARTÍCULO OCTAVO SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS- EL

FIDEICOMITENTE se obliga a salir al saneamiento de los BIENES FIDEICOMITIDOS ante la FIDUCIARIA y cualquier tercero que reciba los BIENES FIDEICOMITIDOS como consecuencia de una transferencia que de éstos haga la FIDUCIARIA, en los casos en que se presente cualquier litigio, demanda, acción o decisión que afecte la titularidad sobre dichos BIENES FIDEICOMITIDOS.

EL FIDEICOMITENTE ha autorizado a la Fiduciaria para hacer constar esta obligación en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los BIENES FIDEICOMITIDOS.

En virtud de los CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN, el respectivo CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE se obligarán a responder por las obras y mejoras que se efectúen en los inmuebles de propiedad del FIDEICOMISO ante los FIDEICOMITENTES, la Fiduciaria y ante terceros. La FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas obras y mejoras. LA FIDUCIARIA quedará indemne de la obligación de salir al



ARTÍCULO OCTAVO SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS- EL

saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de los bienes que conforman el PROYECTO. Estas estipulaciones deberán constar en el texto del documento por el que se lleguen a transferir los BIENES FIDEICOMITIDOS.

ARTÍCULO NOVENO ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS-

La FIDUCIARIA pondrá los recursos derivados del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION TORRE ALDEA y del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO FIDUCIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS CENTRO COMERCIAL BOGOTA 7 100 a disposición de Aldea para el pago de los costos del PROYECTO únicamente cuando se hayan cumplido con las CONDICIONES DE GIRO establecidas en cada uno de ellos.

ARTÍCULO DÉCIMO OBLIGACIONES DE ALDEA-

Aldea cumplirá directamente o a través de los terceros que designe, las funciones de diseño, gerencia, promoción, comercialización y ventas del PROYECTO. Las tarifas, derechos y obligaciones serán los estipulados en el Decreto 2090 de 1989 de la Sociedad Colombiana de Arquitectura y la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, sus obligaciones son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

1. Llevar a cabo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para desarrollar el PROYECTO y cumplir sus obligaciones frente a la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL, los BENFICIARIOS DE AREA y los CONCESIONARIOS.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos y contratos que legalmente la FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este CONTRATO.
3. Recopilar y recibir toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al FIDEICOMISO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Solicitar a la FIDUCIARIA 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, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.
5. Solicitar o autorizar a LA FIDUCIARIA la constitución de garantías sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, excluyendo en todo caso los inmuebles cuya propiedad será transferida al FIDEICOMISO por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS

RUBRICA
D. Cal. Fernando Martínez Bustamante
1036 del artículo de Bogotá D.C.



JLC
1036 del artículo de Bogotá D.C.

MILITARES – CREMIL, mediante la ESCRITURA DE COMPRAVENTA CREMIL los cuales servirán únicamente para el cumplimiento de las obligaciones con esa misma entidad.

6. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario al FIDEICOMISO.

7. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciera.

8. Velar porque no existan acciones de persecución contra los 14 inmuebles que serán enajenados por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL, cuyo valor no se tendrá en cuenta para determinar el monto de la garantía exigida por los ACREEDORES FINANCIEROS.

9. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y sub contratistas que intervengan en el desarrollo de EL PROYECTO.

10. Suministrar junto con los demás FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS los recursos necesarios para terminar o culminar el PROYECTO cuando por cualquier razón los recursos crediticios se agoten y no exista posibilidad de nuevos desembolsos.

11. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.

12. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas para la celebración de las escrituras públicas necesarias para la integración predial bajo el Plan Parcial.

13. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del Proyecto e informarlas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

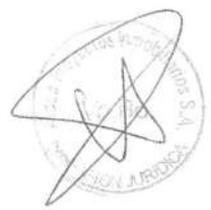
14. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso y supervisar su protocolización y Registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

15. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA y por los CONCESIONARIOS exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto.

16. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los contratos individuales, de las unidades inmobiliarias a los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de sus

DE
AM
DE BC

RUBRICA
26
Oscar Fernando Martínez Bustamante
Circulo de Bogotanos



obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.

17. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en la escritura pública de compraventa, la TORRE 2 de Oficinas y sus estacionamientos a la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL.

18. Efectuar la entrega a título de CONCESION a los CONCESIONARIOS de los locales comerciales del CENTRO COMERCIAL de acuerdo con lo pactado en los respectivos contratos.

19. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

20. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.

21. Teniendo en cuenta que será el GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dicho GERENTE deberá remitir a la FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA en relación con la UNIDAD INMOBILIARIA respectiva al momento en que se vaya a transferir la propiedad de ésta.

22. Instruir a LA FIDUCIARIA para el otorgamiento a favor de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL, de la escritura pública de transferencia a título de venta o restitución de beneficio, de la TORRE 2 de Oficinas y sus respectivos estacionamientos en las condiciones pactadas en la ESCRITURA PUBLICA DE ENAJENACION CREMIL, para lo cual no se requerirá el paz y salvo mencionado en el numeral anterior como quiera que estos inmuebles constituyen la contraprestación en especie por la enajenación al FIDEICOMISO de los inmuebles de propiedad de CREMIL en cumplimiento de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 9ª de 1989.

23. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

24. Realizar todas las gestiones financieras tendientes a determinar la estructura financiera del PROYECTO y gestionar la consecución de los recursos necesarios o la vinculación de nuevos inversionistas que aporten recursos para el desarrollo del PROYECTO.



25. Vincular y contratar los profesionales que el desarrollo del PROYECTO requiera, bajo su propio riesgo y responsabilidad e instruir a la FIDUCIARIA para designar los apoderados que requiera el FIDEICOMISO.

26. Contratar a los CONSTRUCTORES directamente o a través del FIDEICOMISO y definir los procedimientos de organización y control de la obra.

27. Ejecutar todas las labores de tipo administrativo y legal relacionadas con el PROYECTO, entre otras:

- (i) Efectuar las inscripciones y elaborar informes que se deben presentar ante las distintas autoridades del Gobierno.
- (ii) Elaborar, revisar y aprobar todos los contratos y documentos fiduciarios, escrituras, contratos de obra y general todos los contratos del PROYECTO.
- (iii) Tramitar el levantamiento de las garantías constituidas en desarrollo del Proyecto.

28. En general impartir todas las instrucciones necesarias para el cumplimiento del presente CONTRATO.

ARTÍCULO UNDÉCIMO DEBERES DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS-

Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que se vinculen al FIDEICOMISO se regirán por los mecanismos de gobierno corporativo establecidos en el presente CONTRATO para la Asamblea de Fideicomitentes, el Comité de Administración y las funciones establecidas en el proyecto para Aldea.

ARTÍCULO DUODÉCIMO CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN- Los CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

que suscriba Aldea, incluirán, por lo menos, los siguientes términos:

1. La obligación de los CONSTRUCTORES de llevar a cabo las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar idóneamente el PROYECTO.
2. La obligación de los CONSTRUCTORES de garantizar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. La obligación de los CONSTRUCTORES de suministrar mensualmente a la FIDUCIARIA y a Aldea un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente CONTRATO.



4. La obligación de los CONSTRUCTORES de velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que haya contratado para el desarrollo del PROYECTO.
5. La obligación de los CONSTRUCTORES de contratar y pagar las pólizas de seguros mediante las cuales se asegure la construcción del PROYECTO y los demás riesgos asumidos por los CONSTRUCTORES en desarrollo del respectivo CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN, entre las cuales se incluyen: (i) póliza de cumplimiento; (ii) póliza de estabilidad de obra; (iii) póliza de salarios y prestaciones sociales; (iv) póliza de responsabilidad civil extracontractual; y (v) póliza seguro todo riesgo, pólizas que deberán ser endosadas al FIDEICOMISO.
6. El establecimiento de multas por el incumplimiento de obligaciones y plazos determinados dentro del respectivo CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN.
7. La obligación del CONSTRUCTOR de comparecer y suscribir la escritura pública de transferencia de los inmuebles producto del Proyecto, con el objetivo que aquel otorgue las garantías correspondientes.
8. La obligación de LOS CONSTRUCTORES de dejar indemne a LA FIDUCIARIA por cualquier aspecto relacionado con la calidad de la construcción

ARTÍCULO DECIMOTERCERO INSTRUCCIONES-

Aldea otorgará las instrucciones sobre la administración de los BIENES FIDEICOMITIDOS y demás requeridas para el desarrollo del PROYECTO en relación con: 1) Los términos y las condiciones en las que se celebrarán los contratos a que hubiere lugar, tales como arrendamiento, venta, concesión y cualquier otro relacionado con los bienes fideicomitidos y en especial, de las unidades resultantes del PROYECTO; 2) Los términos y condiciones de los diferentes contratos que se deben suscribir para el desarrollo del PROYECTO, 3) El monto de las provisiones que hará EL FIDUCIARIO, con cargo a los recursos efectivamente recibidos en desarrollo de este CONTRATO, para pago de seguros, impuestos, y en general, otros gastos causados por LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. 4) Las inversiones especiales que deberá realizar EL FIDUCIARIO, con los recursos que ingresen al fideicomiso. 5) Las instrucciones sobre la interpretación, ejecución o terminación de los contratos. 6) A la terminación del contrato, la forma como se deben transferir los bienes inmuebles y recursos que hagan parte del patrimonio autónomo. 7) Instruir al FIDEICOMISO sobre su participación en otros patrimonios autónomos y el trámite de permisos, licencia de urbanismo y de construcción y en general todos los permisos necesarios para llevar a cabo la construcción del PROYECTO. 8) Determinar las instrucciones especiales de transferencia de la TORRE 2 y estacionamientos de CREMIL, 9) En general, las instrucciones especiales con las cuales se debe ejecutar el presente contrato y que no hubieren sido previstas en el mismo. Ante la presentación de una instrucción, la Fiduciaria procederá a:



CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

- i. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que EL GERENTE o EL FIDEICOMITENTE no pueda suscribirlo directamente, según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
- ii. Otorgar la escritura o las escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
- iii. Recibir y administrar los recursos aportados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, los CONCESIONARIOS o FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, en cumplimiento de lo establecido en los contratos correspondientes.
- iv. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993, la Ley 1314 de 2009 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos. De acuerdo con el objeto del presente contrato, deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar.
- v. 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 vinculación que se suscriba.
- vi. Otorgar la escritura pública a través de la cual se transfiera a título de venta o beneficio fiduciario la TORRE 2 de Oficinas y sus estacionamientos a la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL.
- vii. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe el englobe, desenglobe y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.



C
ARTI
AR
C
C
C

- viii. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes de los créditos que sean otorgados para el desarrollo de EL PROYECTO, registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo y constituir las garantías a favor de los acreedores y entidades financieras que otorguen créditos al PROYECTO, sin incluir en ningún caso en tales garantías los inmuebles enajenados por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL.
- ix. Administrar los recursos de crédito con destino exclusivo al desarrollo del PROYECTO.
- x. Asegurar que todos los activos del FIDEICOMISO tendrán como prioridad el pago del pasivo asumido por el mismo, sin perjuicio de las obligaciones asumidas a favor de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL.
- xi. Una vez cumplidas las condiciones de giro de los encargos fiduciarios de la TORRE ALDEA y del CENTRO COMERCIAL, entregar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE los recursos provenientes de la etapa de preventas y preconcesiones. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el CONSTRUCTOR sobre el bien fideicomitado.
- xii. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de vinculación correspondiente, para que la fiduciaria aplique al BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado y en el contrato de vinculación, se requerirá la solicitud por escrito del GERENTE.

PARAGRAFO: ALDEA requerirá la autorización del COMITÉ DE ADMINISTRACION para el otorgamiento de instrucciones, realización de actos o celebración de contratos cuyo valor económico exceda la suma de DIEZ MIL MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.000) o para el otorgamiento de instrucciones, la realización de actos o celebración de contratos cuyo valor individual sea inferior a DIEZ MIL MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.000) pero que sumados en el respectivo mes calendario excedan en total la suma de CUARENTA MIL MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.000)

**ARTÍCULO DECIMOCUARTO PRELACIÓN DE
PAGOS-** Una vez se hayan cumplido las CONDICIONES DE

GIRO, la FIDUCIARIA seguirá el procedimiento de pagos de las obligaciones que deban pagarse con los recursos en el FIDEICOMISO, acorde a lo dispuesto en el manual de pagos que se anexa a este



CONTRATO. Esta prelación tendrá efecto sólo cuando los recursos en el FIDEICOMISO no sean suficientes para pagar todas las obligaciones exigibles que deban pagarse con aquéllos.

1. En primer orden todos los costos y gastos del FIDEICOMISO incluida la remuneración de la FIDUCIARIA, los gastos en que haya incurrido o deba incurrir en cumplimiento del presente CONTRATO y defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS y los impuestos, que por cualquier concepto deba pagar el FIDEICOMISO.
2. En segundo orden, todos los pagos que tengan como finalidad atender los costos directos de la construcción del PROYECTO y que hayan sido autorizados por Aldea.
3. En tercer lugar los demás pagos que instruya Aldea.

**ARTÍCULO DECIMOQUINTO PROCEDIMIENTO
PARA EFECTUAR PAGOS-**

La FIDUCIARIA seguirá el procedimiento que se indica en el MANUAL DE PAGOS que se anexa al presente contrato con el fin de que forme parte integral del mismo, para efectos de la realización de los pagos que se deban realizar en desarrollo del presente CONTRATO.

**ARTÍCULO DECIMOSEXTO OBLIGACIONES DE
LA FIDUCIARIA-**

En desarrollo de este CONTRATO, la FIDUCIARIA tiene las siguientes obligaciones:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que EL FIDEICOMITENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Ser receptor de crédito, suscribir los documentos de deuda correspondientes y constituir las garantías que le hayan sido aprobadas por el COMITÉ DE ADMINISTRACION
3. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO cuyo texto es elaborado por EL GERENTE.
4. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
5. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en



Colombia según el decreto 2649 de 1993, la Ley 1314 de 2009 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar.

6. Otorgar las escrituras públicas 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 respectivo CONTRATO BENEFICIO DE ÁREA.

7. Otorgar la escritura pública de transferencia de la TORRE 2 de Oficinas y sus estacionamientos a favor de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL.

8. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la integración predial y entrega de las zonas de cesión.

9. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, poner a disposición de Aldea los recursos provenientes del ENCARGO FIDUCIARIO.

10. Realizar, de manera profesional y diligente, las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del CONTRATO, siempre dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que imparta Aldea.

11. Entregar al FIDEICOMITENTE dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la rendición final de cuentas entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y, en consecuencia, el vínculo contractual que se generó con este contrato.

12. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario de los BIENES FIDEICOMITIDOS.

13. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a partir de la celebración del presente contrato de la siguiente manera: a) A partir de la celebración del presente contrato y durante el primer año de ejecución del mismo rendirá cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, b) Durante el segundo año de ejecución del presente contrato y hasta tanto el ACREEDOR efectúe el primer desembolso rendirá informes trimestrales de su gestión, c) Una vez el ACREEDOR efectúe el primer desembolso rendirá informes mensuales de su gestión. Dicha rendición de cuentas deberá ser



presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE y por los BENEFICIARIOS, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera, si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de la FIDUCIARIA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.

14. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

15. 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.

16. Informar al FIDEICOMITENTE 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, con independencia de la ejecución del PROYECTO.

17. Invertir, durante la etapa operativa las sumas de dinero del FIDEICOMISO conforme a las instrucciones que al respecto le imparta Aldea.

18. Mantener los BIENES FIDEICOMITIDOS separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

19. Presentar a Aldea un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA semanalmente en un archivo de Excel.

20. Presentar a Aldea un informe semanal de saldos en cada uno de los ENCARGOS FIDUCIARIOS.

21. Remitir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.

22. Cumplir con las instrucciones otorgadas por Aldea.

23. Realizar la liquidación del FIDEICOMISO en los términos señalados en este CONTRATO.

24. Abstenerse de cometer o de instruir a otros para cometer actos que contraríen o que de cualquier forma resulten en una violación del objeto del presente CONTRATO.

25. En los eventos en que deba ser reemplazada, mantenerse como fiduciaria del FIDEICOMISO y seguir actuando conforme al presente CONTRATO, hasta tanto no sea designada una nueva fiduciaria.



26. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión a la terminación del presente CONTRATO.
27. Las demás que se consignent en el presente CONTRATO o en la ley.

ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO DERECHOS DE LA FIDUCIARIA- Además de los ya relacionados en el texto del

contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma sólo cuando estén dirigidas a aclarar la responsabilidad de la FIDUCIARIA.
3. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE.

ARTÍCULO DECIMOCTAVO OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE- Además de las generales establecidas en

otras cláusulas del presente CONTRATO y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Mantener indemne a LA FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
2. Suministrar con los demás FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS los recursos necesarios para terminar o culminar el PROYECTO cuando por cualquier razón los recursos crediticios se agoten y no exista posibilidad de nuevos desembolsos.
3. Suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, 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 la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, a los CONCESIONARIOS y a terceros.

4. Prestar su colaboración a la FIDUCIARIA para la realización del fin establecido en este contrato.

5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.

6. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, correo electrónico, 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 de quienes sean vinculados como FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, 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.

7. 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.

Constituyen restricciones del FIDEICOMITENTE LAS SIGUIENTES:

Recibir recursos originados en la etapa de preventas y del saldo restante para la entrega de las unidades resultantes de la TORRE ALDEA que hace parte del PROYECTO y de cualquier otros recurso relacionado con la ejecución del PROYECTO; por lo tanto, deberá dar las instrucciones para que ellos sean consignados en la cuenta que para el efecto abrirá **LA FIDUCIARIA** a nombre del FIDEICOMISO.

Ofrecer las unidades resultantes del PROYECTO mediante mecanismos diferentes a los establecidos en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN TORRE ALDEA DEL PROYECTO AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS** y el presente contrato. Una vez conozca **LA FIDUCIARIA** esta situación, la comunicará a **LOS FIDEICOMITENTES** para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del evento, resuelvan por su cuenta y riesgo el o los negocios celebrados en infracción de esta prohibición y consigne en la cuenta del PATRIMONIO AUTÓNOMO el precio total y los valores que en contravención de esta prohibición haya recibido.

FIDUCIARIA
Dada Fernando Martínez Bustamante
Circulo de Bogota D.C.



Pactar y efectuar cambios en un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL suscrito por los BENEFICIARIOS DE ÁREA o documento equivalente, sin la previa autorización de **LA FIDUCIARIA**.

Presentar documentos o información inexacta a **LA FIDUCIARIA**.

Desviar recursos del PROYECTO para fines diferentes a la ejecución del objeto del presente CONTRATO y/o el del PROYECTO.

Entregar Unidades Resultantes del Proyecto y/o suscribir escritura pública de transferencia a título de beneficio de las unidades resultantes del PROYECTO, sin que se hubiese cancelado la totalidad del valor del inmueble sobre el cual se hace la entrega y la transferencia.

ARTÍCULO DECIMONOVENO BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO- Son BENEFICIARIOS del presente

CONTRATO: (i) La CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL respecto de la TORRE 2 de Oficinas y sus respectivos estacionamientos. (ii) los BENEFICIARIOS DE ÁREA, exclusivamente para el cumplimiento de lo señalado en los CONTRATOS DE CESIÓN CONDICIONADA DE BENEFICIO DE ÁREA. (iii) LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.

Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS tendrán la calidad de beneficiarios para todos los efectos fiscales y contables. Así mismo, los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS tendrán el carácter de beneficiarios residuales respecto de los saldos de los BIENES FIDEICOMITIDOS una vez se encuentren totalmente pagados todos los pasivos financieros, salvo que respecto de ellos se haya acordado una novación, bien por cambio de deudor o por modificación de la amortización, los gastos fiduciarios y cumplidas las obligaciones con la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL y los BENEFICIARIOS DE AREA.

LOS BENEFICIARIOS DE AREA tienen los mismos derechos y obligaciones establecidos en los CONTRATOS DE CESION CONDICIONADA DE BENEFICIO DE ÁREA, en especial, de la que les sea transferido a título de beneficio de área, el(los) inmueble(s) objeto del contrato suscrito para tales efectos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO RESTRICCIONES SOBRE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS- Los FIDEICOMITENTES

INVERSIONISTAS del FIDEICOMISO en ejercicio de sus derechos fiduciarios, estarán sujetos a las siguientes restricciones:

Gravamen: Ningún FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA podrá dar en prenda, en garantía o gravar de cualquier otra forma sus derechos fiduciarios derivados de tal calidad, salvo que la ASAMBLEA DE



FIDEICOMITENTES expresamente y de manera previa, autorice dicho gravamen, decisión que deberá adoptar con el voto favorable del cincuenta y uno por ciento (51%) de sus miembros.

Cesión de Derechos: La sociedad ALDEA PROYECTOS S.A. detenta a la fecha de constitución del presente fideicomiso, la condición de titular del 100% de los derechos como FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA y tendrá la facultad de ceder autónomamente porcentajes de participación a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que se vinculen al FIDEICOMISO por efectuar aportes para el desarrollo del Proyecto. ALDEA PROYECTOS S.A. requerirá autorización previa del ACREEDOR para efectuar las cesiones de porcentajes de participación a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, únicamente cuando se trate de personas jurídicas distintas a las que hubieren sido informadas al ACREEDOR en el trámite respectivo de aprobación de crédito.

En todo caso LA FIDUCIARIA deberá tramitar cada una de las cesiones individuales conforme a las disposiciones legales.

Una vez ALDEA PROYECTOS S.A. hubiere cedido un porcentaje de participación superior al 51%, la cesión de los derechos como FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA se registrará por las siguientes normas:

La cesión de los derechos fiduciarios derivados de la celebración del CONTRATO por parte de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, así como la cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, tanto entre los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, como entre éstos y terceros, deberá ser autorizada previamente por LA ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES con el voto favorable del cincuenta y uno por ciento (51%) de sus miembros.

Derecho de Preferencia en la Cesión: Cualquier cesión autorizada en los términos de la Sección 3.2 anterior estará sujeta al derecho de preferencia a favor los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, en los términos que se señala en esta sección. Para estos efectos, las Partes observarán el siguiente procedimiento:

1. Una vez autorizado por LA ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, el Fideicomitente que pretenda ceder, deberá notificar a la FIDUCIARIA de su intención. La notificación deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos: (a) los derechos a transferir; (b) el precio de venta de los derechos fiduciarios; (c) el plazo para la aceptación (no superior a 30 días); y (d) las condiciones de plazo y modo para la transferencia.
2. La FIDUCIARIA contará con 3 días hábiles para dar traslado de la oferta correspondiente a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, a partir de los cuales, los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS contarán con un plazo de 15 días para presentar sus ofertas por los derechos fiduciarios correspondientes.



3. Una vez transcurrido el término de 15 días señalado en el numeral (2) anterior, si no se ha presentado ninguna oferta por parte de los FIDEICOMITENTES, se entenderán que no están interesados y renuncian a su derecho de preferencia.

4. Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS tendrán derecho a adquirir los derechos ofrecidos a prorrata de la participación porcentual que corresponda a sus propios derechos sobre el valor total del FIDEICOMISO en la fecha de la notificación a la que se refiere el numeral (1) de la presente Sección. Lo anterior, sin perjuicio de que la cesión se haga solamente por uno o varios de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en virtud de convenio entre ellos, cesión del derecho de preferencia o falta de interés por parte de los demás. Los FIDEICOMITENTES que deseen adquirir más derechos fiduciarios que los relativos a su participación, así deberán comunicarlo a la FIDUCIARIA. Para el efecto deberán informar el monto adicional que estarían dispuestos a adquirir. En el evento en que no sean adquiridos algunos de los derechos fiduciarios por los otros FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, la FIDUCIARIA procederá a ofrecerlos nuevamente a los FIDEICOMITENTES que manifestaron su interés de adquirir una mayor participación. Para ello, procederá a distribuirlos de acuerdo a las participaciones de cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en el FIDEICOMISO y hasta agotar los derechos fiduciarios o llegar al límite del interés expresado por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.

5. La cesión derivada del procedimiento deberá llevarse a cabo dentro de los 30 días siguientes a la notificación de aceptación de la oferta que envíen los FIDEICOMITENTES, o, de ser menor, dentro del plazo indicado en la oferta inicial.

6. Vencido el plazo anterior, o si no se colocaron la totalidad de los derechos fiduciarios objeto de la oferta aprobada entre los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA oferente podrá ofrecer, a un precio igual o superior al inicialmente ofertado, sus derechos a terceros interesados dentro del mes siguiente. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA oferente no podrá ofrecer ni vender los derechos fiduciarios a un precio inferior al precio inicialmente ofertado. En caso de hacerlo, se considerará un incumplimiento grave del presente CONTRATO. Vencido este plazo, la cesión propuesta estará sujeta nuevamente el trámite establecido en esta Sección.

Si los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS interesados en adquirir los derechos fiduciarios no aceptaren el precio o la forma de pago propuesto por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA oferente, podrán solicitar modificaciones. La solicitud se dirigirá por conducto de la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA oferente a fin de que manifieste, dentro de los 8 días comunes siguientes, si acepta o no la modificación propuesta. En caso de no hacerlo, no podrá modificar el



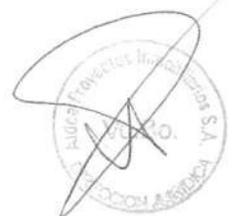
precio o la forma de pago frente a terceros. En caso de hacerlo, se considerará un incumplimiento grave del presente CONTRATO.

En el evento en que, agotado el procedimiento del derecho de preferencia y habiendo los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS o algunos de éstos renunciado a aquél, se vaya a enajenar los derechos fiduciarios a un tercero, la FIDUCIARIA notificará al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA oferente de este hecho. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA oferente deberá entregar a la FIDUCIARIA y LA ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, dentro de los 5 días siguientes, los datos del posible adquirente de los derechos fiduciarios. Una vez recibidos los datos del posible adquirente, LA ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES contará con 20 días hábiles para aprobar o negar la autorización de transferencia, sin que su decisión genere ningún tipo de responsabilidad.

Una vez aprobada la transferencia por LA ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA hará la revisión de cada nuevo FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA conforme sus políticas internas y estándares de seguridad y podrá en todo caso oponerse a la vinculación de algún nuevo fideicomitente.

En caso de incumplimiento de la presente cláusula, los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS cumplidos o que se hubieren allanado a cumplir podrán requerir del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido un pago igual al 25% del precio ofertado siempre que el respectivo incumplimiento no hubiere sido subsanado por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que la otra parte le hubiere notificado por escrito el referido incumplimiento. Las sumas antes referidas se causarán a título de pena, y en consecuencia, los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS cumplidos o que se hubieren allanado a cumplir podrán reclamar, adicionalmente, todos los perjuicios a que hubiere lugar y el cumplimiento de la obligación principal.

Derecho de Acompañamiento: En el evento en que se haya presentado una oferta a uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y en el evento en que Aldea haya decidido no ejercer el derecho de preferencia, Aldea tendrá derecho de enajenar conjuntamente con el respectivo FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA oferente sus derechos fiduciarios. Para estos efectos, una vez el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA oferente haya recibido su oferta y la hubiera presentado para efectos del cumplimiento del derecho de preferencia, Aldea podrá notificarlo de su intención de acompañarlo en la cesión de sus derechos fiduciarios. Las condiciones de cesión deben ser las mismas para el respectivo FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA oferente y para Aldea. En el evento en que el potencial cesionario no acepte adquirir los derechos fiduciarios de Aldea en el ejercicio de su derecho de acompañamiento, el respectivo FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA oferente se abstendrá de vender y de ceder sus derechos fiduciarios al potencial comprador.



Derecho de Arrastre: En el evento en que Aldea decida transferir mediante cesión, directa o indirectamente, a través de una o más transacciones, sus derechos fiduciarios, una vez surtido el procedimiento referente al derecho de preferencia, Aldea tendrá el derecho de obligar a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS a enajenar la totalidad de sus derechos fiduciarios, y éstos tendrán a su vez la obligación de enajenar la totalidad de sus derechos fiduciarios a la persona a la cual Aldea vaya a transferir sus derechos fiduciarios.

Para ejercer el derecho de arrastre, en la notificación a que se refiere el numeral 1 de la Sección 3.3 ALDEA informará los términos y condiciones de la venta sujeta al derecho de arrastre, la identidad de la persona a la cual se le realizará la enajenación, y cualquier otro asunto que revista importancia. En este evento, la FIDUCIARIA, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la recepción de la notificación, deberá contratar, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, un asesor inmobiliario para realizar una valoración independiente de los derechos fiduciarios. El asesor inmobiliario deberá determinar el precio mínimo de los derechos fiduciarios. En el evento en que el valor ofertado por el tercero sea inferior al precio mínimo determinado por el asesor inmobiliario, a la oferta presentada no será aplicable el derecho de arrastre.

La cesión de los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES en los términos de esta sección será obligatoria.

Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS instruyen a la FIDUCIARIA para que, en el evento en que, cumplido el trámite del derecho de preferencia, se vaya a realizar una transferencia sujeta al derecho de arrastre, realice directamente la cesión y reciba el precio acordado, el cual quedará en la FIDUCIARIA y podrá ser reclamado por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en cualquier momento posterior a la realización de la transferencia.

Todos los costos y gastos incurridos por las partes en relación con tal transacción, serán asumidos por las partes de acuerdo con el porcentaje de sus derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO CONDICIÓN
RESOLUTORIA FRENTE A FIDEICOMITENTES
INVERSIONISTAS O BENEFICIARIOS-**

En el evento de que uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS o BENEFICIARIOS sea incluido en la Lista Clinton o la OFAC, operará frente a éste una condición resolutoria del presente Contrato, la cual operará automáticamente. Para estos efectos, la FIDUCIARIA seguirá el siguiente procedimiento:

1. Una vez verificada la ocurrencia de la condición resolutoria, la FIDUCIARIA inmediatamente desvinculará al respectivo FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA del FIDEICOMISO y, con los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO, le restituirá el valor aportado.



2. La FIDUCIARIA notificará a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS de este hecho y les notificará de su obligación de realizar un aporte correspondiente al porcentaje de sus derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO aplicado al aporte del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA frente al cual aplicó la condición resolutoria.

3. Una vez recibido el aporte de cada FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, el porcentaje de cada uno se aumentará a prorrata de sus aportes. Lo anterior, sin perjuicio de que la cesión se haga solamente por uno o varios de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en virtud de convenio entre ellos o por la imposibilidad de alguno o algunos de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS de realizar el aporte adicional. Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que deseen adquirir más derechos fiduciarios que los relativos a su participación, así deberán comunicarlo a la FIDUCIARIA. Para ello, procederá a distribuirlos de acuerdo a las participaciones de cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en el FIDEICOMISO y hasta agotar los derechos fiduciarios o llegar al límite del interés expresado por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.

En el evento en que, una vez haya aplicado la condición resolutoria aquí establecida para algún FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, durante el periodo previo al inicio de la liquidación de éste FIDEICOMISO, sea retirado de la Lista Clinton u OFAC, el respectivo FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA tendrá la posibilidad de solicitar a la FIDUCIARIA su reintegro. Para estos efectos, la FIDUCIARIA procederá a solicitarle al correspondiente potencial fideicomitente, que reintegre su aporte más el resultado de aplicarle a dicho valor una tasa del 6% por el tiempo durante el cual el aporte estuvo por fuera del FIDEICOMISO. Una vez recibido, la FIDUCIARIA retornará a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que realizaron el aporte señalado en la sección anterior, el aporte correspondiente aumentado en el valor porcentual correspondiente a la aplicación de la tasa mencionada al valor de cada aporte.

Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, directamente y a través de cada uno de sus respectivos sucesores, cualquier clase de beneficiarios o cesionarios renuncia y desiste de:

- (i) Cualquier reclamo originado o derivado de la negociación, celebración, ejecución y/o terminación de la aplicación del presente artículo.
- (ii) El ejercicio de cualquier acción judicial o extrajudicial ante la justicia ordinaria, ante un tribunal de arbitramento o autoridad administrativa originada o derivada, en general, de la aplicación del presente artículo.

RUBRICA
Oscar Fernando Martinez Bustamante
26
Circulo de Bogota B.C.



BL
ERN
TE

- (iii) Cualquier clase de proceso, juicio, pleito, reclamación o demanda, sea cual fuere la naturaleza y finalidad de los mismos, en derecho o en equidad, respecto de la aplicación del presente artículo.

PARAGRAFO: La condición resolutoria establecida en el presente artículo no operará frente a la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL cuya condición de BENEFICARIO del FIDEICOMISO es irrevocable considerando la naturaleza jurídica de la entidad y los bienes inmuebles transferidos al FIDEICOMISO.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO BENEFICIARIOS DE ÁREA Y CREMIL-

Los BENEFICIARIOS DE ÁREA no contraerán obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO. No obstante, tendrán los derechos y obligaciones señalados en el contrato de Cesión Condicionada de beneficio de área a través de la cual se vinculan al Proyecto.

Para efectos del cumplimiento de los CONTRATOS DE BENEFICIO DE ÁREA, el FIDEICOMISO transferirá a los BENEFICIARIOS DE ÁREA las UNIDADES INMOBILIARIAS correspondientes de acuerdo con sus respectivos CONTRATOS DE BENEFICIO DE ÁREA. Los BENEFICIARIOS DE ÁREA, no participarán en las pérdidas o ganancias del Proyecto.

La CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES - CREMIL no contraerá obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO. No obstante, tendrá los derechos y obligaciones señalados en la escritura pública de compraventa que se suscriba.

Para efectos del cumplimiento de la ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE CREMIL, una vez sean cumplidos los requisitos señalados en ésta, el FIDEICOMISO le transferirá a CREMIL la TORRE 2 de Oficinas del PROYECTO y sus estacionamientos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO 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 INVERSIONISTAS, después de pagar los pasivos incluidos los pasivos financieros salvo que respecto de ellos se haya acordado una novación, bien por cambio de deudor o por modificación de la amortización, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL y los BENEFICIARIOS DE ÁREA.



ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO RESPONSABILIDAD

DE LA FIDUCIARIA- Las obligaciones de la FIDUCIARIA son

de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

Queda entendido que la FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por:

1. 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, a manera enunciativa.
2. El destino final que se dé a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA una vez sean entregados a ALDEA en la etapa operativa.
3. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, 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 precio de las unidades resultantes del mismo.
4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS o los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
5. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA 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 INVERSIONISTAS, ALDEA o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
6. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución en los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad y que pudieren afectar los bienes fideicomitidos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO REMUNERACIÓN DE

LA FIDUCIARIA- Como retribución por sus servicios, la

FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:



Por concepto de estructuración del presente contrato, se cobrará una comisión de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000), pagadera al momento de suscripción del presente contrato.

En la etapa operativa del proyecto se cobrará una comisión mensual así: Desde la fecha de firma del presente contrato y hasta el 1º de noviembre de 2015 o hasta la fecha en que se obtenga la licencia de construcción, se cobrará una comisión de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000). A partir del 1º de noviembre de 2015 o a partir de la fecha en que se obtenga la licencia de construcción del Proyecto (lo que primero ocurra) y hasta la liquidación del negocio fiduciario se cobrará una comisión mensual de CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$42.000.000).

Por la inversión en las Carteras Colectivas administradas por la FIDUCIARIA, no hay comisión diferente a lo establecido en el reglamento de la misma. Por las eventuales inversiones temporales que se acuerde entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA se cobrará el uno (1) por mil calculado sobre el valor de las mismas.

A partir del mes siguiente al de la última causación de la etapa operativa sin que se hubiere podido liquidar la respectiva etapa del fideicomiso, se cobrará la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente hasta la fecha en la cual se liquide la respectiva etapa.

Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de la FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

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 por el DANE para el año inmediatamente anterior.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO COSTOS Y GASTOS-

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

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

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.



3. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.

4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo, los cuales deben ser autorizados por el COMITÉ DE ADMINISTRACION.

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. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.

8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

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

La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, el FIDEICOMITENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que el FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA.



La comisión fiduciaria será pagada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo al FIDEICOMITENTE. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, al momento de su vinculación.

La CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL está exonerada expresamente de cualquier tipo de costo, gasto o comisión de cualquier tipo relacionada con el presente FIDEICOMISO.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO DURACIÓN- El presente contrato tendrá una duración de cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la fecha en que sean cumplidas las CONDICIONES DE GIRO y en todo caso se extenderá por el tiempo necesario para llevar a cabo el PROYECTO y surtir su etapa de liquidación.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO TERMINACIÓN- El presente CONTRATO terminará por la ocurrencia de uno cualquiera de los siguientes eventos:

1. En caso de que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO.
2. Por vencimiento del plazo y cumplimiento de las condiciones señaladas en el Artículo anterior.
3. Por el cumplimiento de la finalidad y objeto del presente CONTRATO.
4. Por solicitud unánime de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.
5. Por las demás causales previstas en este CONTRATO o en las leyes aplicables.
6. Las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio.

En caso de ser removida, la FIDUCIARIA acepta irrevocablemente la cesión del presente contrato a la Fiduciaria designada y deberá rendir cuentas al FIDEICOMITENTE sobre la gestión realizada hasta la fecha de cesión en los términos acordados en el presente contrato. La Fiduciaria deberá continuar cumpliendo con sus funciones hasta tanto se perfeccione la cesión del contrato a favor de la Fiduciaria que seleccione el FIDEICOMITENTE.

PARAGRAFO: Cuando se presenten situaciones anormales y extraordinarias que obstaculicen, retarden o impidan el desarrollo del Proyecto, LA FIDUCIARIA realizará una convocatoria de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES con el objetivo de tomar las decisiones para solucionar las contingencias presentadas en el proyecto y tomar todas las medidas extraordinarias que se requieran para cumplir con los compromisos asumidos por EL PROYECTO. Corresponderá a la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES adoptar todas las decisiones que sean necesarias para poder terminar el proyecto evaluando las diferentes alternativas tales como consecución de las sumas requeridas, proceso de vinculación de terceros para concluir la obra, modificación del Proyecto y en general todas las que consideren convenientes o



necesarias para cumplir los fines propuestos y poder cumplir las obligaciones asumidas con acreedores y terceros. Si se llegare a modificar la TORRE 2 de Oficinas y sus estacionamientos, se requiere autorización de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO-

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

(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.

Una vez canceladas todas las obligaciones y cumplidas las obligaciones con la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL y los BENEFICIARIOS DE AREA, los excedentes se entregarán a los FIDEICOMITENTES o a quien estos designen dentro de los tres meses siguientes a la terminación del contrato.

Posteriormente, y dentro del mes siguiente, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE.

Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, estos se obligan de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO INTERVENTOR- El PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el



FIDEICOMITENTE, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en el contrato que se suscriba para tales efectos, en la Ley 400 de 1997, (Modificada por el Decreto 19 de 2012 y la Ley 1229 de 2008) o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. Los honorarios del INTERVENTOR y la forma de pago de los mismos serán los que se pacten entre éste y EL GERENTE. Las responsabilidades y funciones del INTERVENTOR serán las detalladas en el contrato que para tales efectos se suscriba con EL GERENTE, siendo las más importantes, las siguientes:

- i) Presentar mensualmente un avance de obra, que deberá concordar con el presupuesto de obra y los pagos realizados por LA FIDUCIARIA. Las actas mencionadas estarán suscritas, por LA INTERVENTORIA y el GERENTE. Con base en el valor correspondiente a los avances de la obra indicados en las actas antes mencionadas, LA FIDUCIARIA activará las mejoras que se vayan realizando en el Fideicomiso.
- ii) Verificar la ejecución de los procesos de control técnico, administrativo y financiero durante las diferentes etapas que atravesase el proyecto, desde su planteamiento inicial hasta la materialización y entrega física de la obra, el presupuesto de costos y la medición y valoración de la obra en cada una sus etapas y el presupuesto de tiempos establecido de acuerdo a la duración de la obra y el control de flujo de desembolsos que se hacen durante la ejecución del proyecto.
- iii) Suscribir en conjunto con EL GERENTE, de forma mensual, las certificaciones de mejoras sobre el inmueble, que deberán ser enviadas a LA FIDUCIARIA para el correspondiente registro de mejoras.
- iv) Revisar el presupuesto general, y los presupuestos parciales de las distintas obras ejecutadas así como las especificaciones correspondientes.
- v) Instruir conjuntamente con EL GERENTE la realización de los pagos para la ejecución del proyecto.

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

EL CONSTRUCTOR

CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.

Atención: JULIAN SALCEDO BENAVIDES

Dirección: AK 45 No. 108-27 Oficina 703 Torre 2

Teléfono: 6399000



E-mail: aosuna@cpc.com.co

SAINC S.A.

Atención: FRANCISCO JOSE DE ANGULO ANGULO

Dirección: Carrera 18 No. 85-64

Teléfono: 7445656

E-mail: Sainc@saincsa.com

EL FIDEICOMITENTE

ALDEA PROYECTOS S.A.

Atención: NELSON JULIAN BONILLA NIETO

Dirección: Carrera 7ª No. 113-43 Oficina 302

Teléfono: 637 79 79

E-mail: ogomez@aldea.com.co

LA FIDUCIARIA

HELM FIDUCIARIA S.A.

Atención: LEOPOLDO ROMERO GALVEZ

Dirección: Carrera 7ª No. 27-18 Piso 19

Teléfono: 5818181

E-mail: danilo.amezquita@grupohelm.com

EL INTERVENTOR

PAYC S.A.S.

Atención: Alonso Pérez Arciniengas

Dirección: Calle 75 No. 13-51 Piso 6

Teléfono: 3256500

E-mail: gerencia@payc.com.co

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZAR A LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y/O BENEFICIARIOS. 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 dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en la FIDUCIARIA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

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

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:

Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en la Cartera Colectiva Abierta en Helm Fiduciaria siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN- El FIDEICOMITENTE autoriza a LA FIDUCIARIA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE, a reportar, procesar, solicitar y



divulgar a la central de información – CIFIIN que administra la Asociación Bancaria y de las entidades financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines toda la información referente como cliente de la entidad. La información reportada permanecerá por los tiempos establecidos en la ley y la jurisprudencia de acuerdo con la forma y momento en que se extingan las obligaciones que las soportan. Esta autorización se extenderá igualmente a los compradores o cesionarios en una eventual venta o transferencia de los derechos de LA FIDUCIARIA.

Para que LA FIDUCIARIA pueda solicitar, reportar, compilar, ofrecer, consultar, intercambiar, transferir, eliminar, modificar, mantener, procesar, almacenar, solicitar, divulgar o circular ante cualquier operador de información de bases de datos, o tercero de origen nacional o extranjero, que tenga algún vínculo contractual o comercial con LA FIDUCIARIA, datos personales e información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, para fines estadísticos, de conocimiento del cliente y protección, promoción y mantenimiento de la confianza en la actividad financiera. Para el efecto LA FIDUCIARIA y terceros, responsables y encargados del tratamiento de la información antes mencionada, estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones legales establecidas para el tratamiento de datos personales y la jurisprudencia aplicable sobre la materia.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO- EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, BENEFICIARIOS y BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

La FIDUCIARIA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato al FIDEICOMITENTE a LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, BENEFICIARIOS y BENEFICIARIOS DE ÁREA 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: la FIDUCIARIA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de

RUBRICA
del Fideicomitente
FERNANDO MARTINEZ BUSTAMANTE
Escriba el número de Cédula de Bogotá D.C.



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. 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, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO INDIVISIBILIDAD- Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el FIDEICOMITENTE 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.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO ÓRGANOS COLEGIADOS-

ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES

La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES será el máximo órgano rector de los destinos del FIDEICOMISO. Estará conformada por la totalidad de LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, por sí o por conducto de sus representantes registrados en la FIDUCIARIA, conforme a las prescripciones del presente contrato. A sus reuniones asistirá la FIDUCIARIA con voz y sin voto. Sus miembros podrán hacerse representar en las reuniones mediante poder otorgado por escrito en el que se indique el nombre del apoderado, la persona en quien éste pueda sustituirlo y la reunión o reuniones



para la cual se confiere. Cuando un derecho pertenezca a dos o más personas, éstas designarán a una sola para que las represente en la respectiva reunión de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES.

REUNIONES Y CONVOCATORIA: La Asamblea se reunirá en la ciudad de Bogotá D.C., de acuerdo con la citación que se haga dentro de los TRES (3) primeros meses de cada año calendario, por convocatoria de la FIDUCIARIA o en los eventos contemplados más adelante en este mismo numeral. Igualmente se reunirá cada vez que la FIDUCIARIA la convoque por iniciativa propia, por solicitud del ALDEA o a solicitud del COMITÉ DE ADMINISTRACION. Las reuniones serán presididas por el Presidente del COMITÉ DE ADMINISTRACION y, a falta de éste, por quien designe la Asamblea. En la reunión actuará como secretario la FIDUCIARIA. La Asamblea se reunirá el día, hora y lugar indicados en la convocatoria. No obstante podrá reunirse sin previa citación y en cualquier hora, día y lugar cuando estuvieren reunidos la totalidad de LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y un representante de la FIDUCIARIA.

La convocatoria a las reuniones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS se hará por lo menos con quince (15) días calendario de anticipación, por medio de notificaciones escritas y por correo electrónico personales dirigidas al lugar que LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS hayan registrado en la FIDUCIARIA para el envío de las comunicaciones.

Las reuniones ordinarias y extraordinarias podrán realizarse de manera no presencial, cuando por cualquier medio de comunicación simultánea o sucesiva, todos los FIDEICOMITENTES puedan deliberar y decidir. En caso de que la comunicación sea sucesiva, ésta deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado. De este proceso deberá quedar prueba tal como correo electrónico, fax, o cualquier medio de comunicación expedito físico donde aparezca la hora, mensaje, o grabación magnetofónica donde queden los mismos registros.

Una vez recibida la convocatoria, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) INVERSIONISTAS que no vaya(n) a asistir a la reunión, y que requiera(n) estar comunicado(s), informará(n) tal hecho a la Fiduciaria o a ALDEA, de modo que este provea los medios técnicos necesarios y posibles para efectuar la comunicación. ALDEA informará a los demás FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que la reunión se realizará de manera no presencial. En caso de que la comunicación falle, LOS FIDEICOMITENTES podrán deliberar y decidir como si el(los) FIDEICOMITENTE(S) no presente(s) estuviere(n) ausente(s) y se dejará constancia de tal hecho en la respectiva acta. En caso de que una persona represente a otra en una reunión no presencial, se deberá allegar el poder.

Votaciones a Distancia y Por Escrito: La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito todos los FIDEICOMITENTES expresen el sentido de su voto. La mayoría decisoria en este caso, se calculará sobre la totalidad de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO. Si los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS expresan el sentido de su voto



a través de documentos separados, éstos deberán recibirse en un término no mayor a un (1) mes, contado a partir de la recepción de la primera de estas comunicaciones. Para adoptar las decisiones a que se refiere el presente artículo, será necesario que la mayoría respectiva de los FIDEICOMITENTES expresen su voto en el mismo sentido sobre el mismo asunto.

Quórum Deliberativo: Salvo que en el presente contrato se estipule expresamente lo contrario, la Asamblea de Fideicomitentes deliberará con un número cualquiera de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que represente, por lo menos, la mitad más uno (50% + 1) de los derechos fiduciarios que conforman el Fideicomiso.

Quórum Decisorio: Salvo que este contrato estipule lo contrario, la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES tomará decisiones válidamente con el voto favorable de la mitad más uno (50% + 1) de los derechos fiduciarios presentes en la reunión.

Mayorías: Las decisiones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, se tomarán con el voto favorable de la mitad más uno (50% + 1) de los derechos fiduciarios representados en la reunión, a menos que el presente contrato establezca una mayoría especial.

Voto: En las decisiones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS a cada derecho fiduciario le corresponderá un voto, sin restricción alguna.

La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS será convocada por la FIDUCIARIA para reuniones Extraordinarias cuando:

Lo solicite un número plural de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que representen por lo menos el treinta y cinco por ciento (35%) de los porcentajes de participación O DERECHOS FIDUCIARIOS.

El COMITÉ DE ADMINISTRACION lo determine.

ALDEA lo solicite

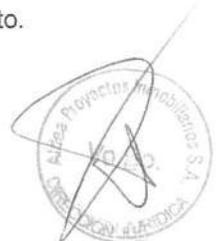
Se requiera para tratar temas relacionados con el PROYECTO:

La FIDUCIARIA deberá citar a la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA dentro de los siguientes QUINCE (15) días hábiles en la que fue hecha la solicitud. La convocatoria deberá incluir el Orden del Día y la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES únicamente podrá tomar decisiones sobre los temas previstos en el.

FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS: La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS es el máximo órgano del FIDEICOMISO y le corresponde:

Determinar las directrices económicas del FIDEICOMISO.

Acordar todas las providencias tendientes a asegurar el cumplimiento del objeto de este contrato.



Aprobar la constitución de garantías a cargo del FIDEICOMISO con el voto favorable de un número plural que represente por lo menos el SETENTA por ciento (70%) de las DERECHOS FIDUCIARIOS sobre el FIDEICOMISO. No se podrán constituir ningún tipo de garantías sobre los inmuebles transferidos por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL.

Aprobar la cesión de los derechos fiduciarios por parte de los FIDEICOMITENTES.

Estudiar y aprobar de común acuerdo con la FIDUCIARIA, las modificaciones del presente contrato, con el voto favorable de un número plural que represente por lo menos el SETENTA por ciento (70%) de las DERECHOS FIDUCIARIOS sobre el FIDEICOMISO. El Presidente del COMITÉ DE ADMINISTRACION suscribirá el documento modificadorio en representación de todos los FIDEICOMITENTES, ausentes o disidentes.

Adoptar las medidas necesarias en caso de que se presenten situaciones que retarden u obstaculicen el desarrollo del PROYECTO.

Decretar la liquidación anticipada del FIDEICOMISO por decisión de un número plural de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que representen el SETENTA por ciento (70%) de las DERECHOS FIDUCIARIOS sobre el FIDEICOMISO debidamente registrados por la FIDUCIARIA.

En caso de terminación del contrato por cualquier causa, y con el fin de proceder a su liquidación, instruir a la FIDUCIARIA sobre los términos y condiciones en que deban ser entregados los bienes del FIDEICOMISO que correspondan a LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y los del compartimiento independiente que deban ser entregados a la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES CREMIL. En caso de que transcurra un lapso superior a seis (6) meses sin que dichas instrucciones se hubieren impartido a la FIDUCIARIA, se entenderá que los bienes que corresponden a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS se entregarán a éstos en común y proindiviso, en proporción a su participación sobre el FIDEICOMISO.

Designar a los miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN por el término de un (1) año, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y removidos en cualquier tiempo.

Decidir sobre los conflictos de interés que se puedan presentar en desarrollo del contrato.

QUÓRUM DELIBERATORIO Y DECISORIO:

La Asamblea podrá deliberar con un número plural de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que represente la mitad más uno de los porcentajes de participación de las DERECHOS FIDUCIARIOS sobre el FIDEICOMISO registrados en la FIDUCIARIA y sus decisiones, salvo quórum especial expresamente determinado en otras cláusulas del contrato, se tomarán con el voto favorable de por lo



menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los porcentajes presentes o representados en la respectiva reunión.

La verificación del quórum, las deliberaciones y demás actividades y decisiones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES se harán constar en Actas que reposarán en las oficinas de la FIDUCIARIA. Las actas serán sometidas a la aprobación de la misma Asamblea o de una comisión designada por ésta y una vez aprobadas serán suscritas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea. Las decisiones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES que consten en Actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán mérito ejecutivo respecto a las obligaciones que se impongan a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS incluyendo a los ausentes y disidentes.

En lo no regulado en este contrato respecto al funcionamiento de la Asamblea, se aplicarán las normas del Código de Comercio establecidas para las Asambleas de Accionistas en las sociedades anónimas.

COMITÉ DE ADMINISTRACION:

Para el desarrollo del objeto del presente contrato se conforma un COMITÉ DE ADMINISTRACION, compuesto por siete (7) miembros principales y siete (7) miembros suplentes. El comité estará integrado así:

Principales	Suplentes
Nelson Julián Bonilla Nieto Cédula de ciudadanía número 79.411.464 de Bogotá	Sandra Bonilla Nieto Cédula de ciudadanía número 39.779.915 de Bogotá
Liliana Hurtado Casas Cédula de ciudadanía número 52.045.430 de Bogotá	Rafael Francisco Reyes Uribe Cédula de extranjería número 311.502 de Bogotá
Edgar Mauricio Hurtado Casas Cédula de Ciudadanía número 79.400.750 de Bogotá	Juan Carlos Afanador Caicedo Cédula de Ciudadanía número 79.303.523 de Bogotá
Hernán Augusto Hurtado Casas Cédula de ciudadanía número 79.485.216	Guillermo Calderón Estrada Cédula de Ciudadanía número 19.472.252 de



de Bogotá	Bogotá
Francisco José de Angulo Angulo Cédula de ciudadanía número 10.525.168 de Popayán	Alejandro de Angulo Losada Cédula de ciudadanía número 16.927.557 de Cali
Gustavo Alfonso Barragán Galán Cédula de ciudadanía número 80.084.958 de Bogotá	Carolina Barragán Galán Cedula de ciudadanía número 52.416.357 de Bogotá
Carlos Alberto Sierra Murillo Cédula de Ciudadanía número 79.303.523 de Bogotá	Alvaro Rocha Vivas Cédula de ciudadanía número 79.469.920 de Bogotá

Actuación de los miembros del Comité de Administración: Los miembros suplentes del Comité de Administración serán numéricos según el orden de precedencia establecido por la Asamblea de Fideicomitentes, y serán citados a las reuniones y actuarán como principales, si no asistiere uno de los miembros principales del Comité de Administración. De esta forma los miembros suplentes del Comité de Administración no son personales, son nombrados como numéricos y sustituyen a los principales en la medida que los miembros principales tengan ausencia temporal o definitiva, es decir que no asistan a las reuniones previamente convocadas. Los miembros del Comité de Administración, tanto principales como suplentes, serán convocados y asistirán conjuntamente. Los miembros suplentes del Comité de Administración podrán actuar como invitados y tendrán solo voz, pero no tendrán voto, en caso de que asistan todos los miembros principales del Comité de Administración.

Los miembros de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES podrán asistir como invitados a las reuniones del Comité de Administración y participar en ella con voz pero sin voto, para lo cual se les comunicará la convocatoria a las reuniones de la misma forma establecida para convocar a los miembros del Comité de Administración.

Los miembros principales y suplentes del Comité de Administración serán elegidos para períodos de un (1) año, contado a partir de la fecha de su nombramiento, y podrán ser reelegidos indefinidamente o removidos libremente en cualquier momento, por decisión de la Asamblea de Fideicomitentes. Sin



embargo, los miembros del Comité de Administración deberán permanecer en ejercicio de su cargo hasta que sus sucesores elegidos hayan aceptado su designación.

Elección: Los miembros del Comité de Administración serán elegidos de la siguiente manera:

El FIDEICOMITENTE ALDEA PROYECTOS S.A. designará cuatro (4) de los siete (7) miembros principales del Comité de Administración. Tres (3) miembros principales del Comité de Administración serán elegidos libremente por Aldea Proyectos S.A. El cuarto miembro principal del Comité de Administración que hace falta lo designará Aldea Proyectos S.A. según se establece en el siguiente numeral.

Para efectos de la designación de uno (1) de los cuatro (4) miembros principales designados por Aldea Proyectos S.A., se elegirá entre las personas postuladas por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS presentes en la correspondiente reunión de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES. Cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS presentes podrá proponer a una persona para ocupar dicho cargo de miembro principal del Comité de Administración. Entre todos los postulados por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS presentes, Aldea Proyectos S.A. elegirá su cuarto miembro principal del Comité de Administración. En todo caso, Aldea Proyectos podrá remover libremente y en cualquier momento al miembro principal del Comité de Administración nombrado entre los postulados de los demás FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS. La elección de este miembro principal del Comité de Administración será rotativa entre los Fideicomitentes, por lo que para elecciones subsiguientes los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que postularon a los elegidos en ocasiones anteriores, no podrán proponer nuevos postulados para cubrir la vacante hasta tanto se hayan elegido a postulados de todos los demás FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS. Este miembro principal del Comité de Administración estará sujeto a un periodo especial de máximo un (1) año. Una vez cumplido dicho periodo, se deberá proceder con el nombramiento del remplazo en la forma establecida en este numeral. En cualquier otro evento por el cual dicho miembro principal del Comité de Administración cese en el ejercicio de su cargo, se deberá proceder con el nuevo nombramiento según se establece en el presente numeral.

Los demás Fideicomitentes INVERSIONISTAS designarán tres (3) miembros principales del Comité de Administración y cuatro (4) miembros suplentes. La designación de los tres (3) miembros principales del Comité de Administración y los cuatro (4) miembros suplentes nombrados por los demás Fideicomitentes INVERSIONISTAS se efectuará mediante el sistema de cociente electoral. Para tales efectos los Fideicomitentes INVERSIONISTAS podrán proponer listas con los candidatos a ocupar estos cargos. En consecuencia, para la elección de los miembros principales y suplentes se dividirán el número total de votos válidos emitidos de los Fideicomitentes entre tres (3) y cuatro (4), respectivamente, y el escrutinio se comenzará por la lista que hubiere obtenido el mayor número de



LIBRO DE FIDEICOMITENTES ALDEA PROYECTOS S.A.

votos y así en orden descendiente, declarando como elegidos tantos nombres cuantas veces quepa el cociente en el número de votos obtenidos por cada lista, y si quedaren puestos por proveer, éstos corresponderán a los residuos más altos, escrutándolos en el mismo orden descendiente. En caso de empate de los residuos, la designación del cargo vacante se efectuará por suerte. No obstante, se podrán efectuar elecciones parciales para ocupar vacantes o efectuar reemplazos para los tres (3) miembros principales del Comité de Administración y cuatro (4) miembros suplentes nombrados por los demás Fideicomitentes INVERSIONISTAS y efectuarse nombramientos de forma personal y/o individual siempre y cuando exista unanimidad de los Fideicomitentes presentes en la respectiva reunión.

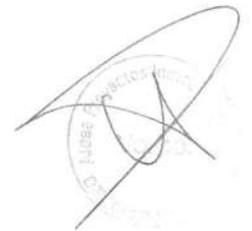
Reuniones Especiales: El Comité de Administración podrá deliberar y decidir de forma no presencial, y a distancia y por escrito, de la manera como se indica en estos estatutos para la Asamblea de Fideicomitentes.

EL COMITÉ DE ADMINISTRACION se reunirá con el fin de adoptar una decisión tendiente a impartir una instrucción a ALDEA o a la FIDUCIARIA en desarrollo del objeto del presente contrato o cuando las necesidades del FIDEICOMISO o del PROYECTO lo exijan, por convocatoria de uno cualquiera de sus miembros, de ALDEA o de la Fiduciaria. De las reuniones que se celebren se elaborarán actas en las cuales se consignará lo que en ellas se decida y serán firmadas por quien actúe como Presidente y Secretario de la respectiva reunión. El comité podrá sesionar y decidir en ausencia de la Fiduciaria, la cual ante la convocatoria realizada conforme más adelante podrá decidir a su discreción acerca de su asistencia o no a la reunión, y las determinaciones que así adopte serán de obligatorio cumplimiento por la Fiduciaria siempre y cuando las referidas determinaciones se encuentren dentro de los límites del presente contrato, a la que se le comunicarán las mismas mediante carta suscrita por quienes actúen como Presidente y Secretario en la correspondiente reunión del comité.

CONVOCATORIA: Los miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACION deberán celebrar una reunión ordinaria mensual. Serán convocados por escrito por ALDEA con tres (3) días comunes de anticipación, a las direcciones señaladas en el presente documento, copia de lo cual se enviará a la FIDUCIARIA para su conocimiento.

QUÓRUM: El Comité de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y los votos de cuatro (4) de sus miembros. De sus deliberaciones y decisiones dejará testimonio en actas que se sentarán en libro de actas. Las actas las firmarán el Presidente de la reunión y su Secretario, una vez aprobadas. La Fiduciaria podrá concurrir a las reuniones en las que participará con voz pero sin voto y no tendrá obligación de firmar el acta. En las reuniones participará un representante del ACREEDOR FINANCIERO, con voz pero sin voto.

FUNCIONES: El COMITÉ DE ADMINISTRACION tendrá las siguientes funciones:



Velar por el buen y normal desarrollo del FIDEICOMISO, cuidando los intereses de todos y cada uno de los participantes del mismo.

Servir de canal de información entre los FIDEICOMITENTES, los BENEFICIARIOS y la Fiduciaria.

Autorizar el endeudamiento adicional al financiero original.

Velar porque se mantenga el nivel de garantía exigido por el ACREEDOR FINANCIERO con la cobertura necesaria según el avance del PROYECTO y la incorporación de nuevas mejoras.

Autorizar a ALDEA o al FIDEICOMISO para realizar actos o contratos cuya cuantía exceda la suma de DIEZ MIL MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.000) o para el otorgamiento de instrucciones, la realización de actos o celebración de contratos cuyo valor individual sea inferior a DIEZ MIL MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.000) pero que sumados en el respectivo mes calendario excedan en total la suma de CUARENTA MIL MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.000).

Decidir sobre las cuestiones que le someta a su consideración ALDEA.

Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del Proyecto.

REEMPLAZOS: Las ausencias temporales o definitivas de los miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACION serán suplidas por el sistema de Cooptación.

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS- Las Partes acuerdan que en caso de surgir diferencias entre ellas por razón o con ocasión del presente Contrato (incluyendo cualquier diferencia en relación con su existencia y validez), que no pudiese ser resuelta por mecanismos de arreglo directo como la transacción o la Conciliación en un centro de Conciliación debidamente autorizado, el conflicto será dirimido por un tribunal de arbitramento, el cual funcionará de acuerdo con las siguientes reglas:

El tribunal estará integrado por 3 árbitros designados por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, a solicitud de cualquiera de las Partes, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y seleccionados de la Lista A de dicho centro;

El proceso arbitral se regirá por las normas vigentes en Colombia para el arbitraje nacional institucional;

El tribunal decidirá en derecho;

El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá; y

La secretaría del tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.



LIBRO DE VENTA Y REGISTRO DE FIDEICOMISOS

En caso de que una decisión en contra de los Fideicomitentes implique una obligación de pagar una suma de dinero a favor de la Fiduciaria, la Fiduciaria no podrá utilizar los recursos del Patrimonio Autónomo para pagarse su obligación.

Los gastos que ocasione la intervención del tribunal de arbitramento serán cubiertos de conformidad con las Leyes Aplicables.

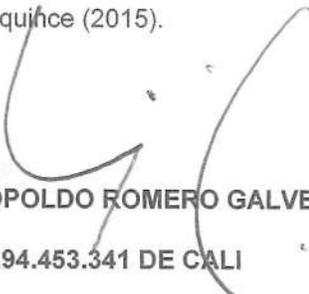
ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO. MODIFICACIONES DEL CONTRATO. Todas las adiciones y modificaciones deberán constar por escrito firmado por los representantes de las partes, con el previo visto bueno del ACREEDOR BENEFICIARIO o ACREEDOR FINANCIERO, una vez se haya obtenido el primer desembolso. En caso de que las modificaciones afecten los derechos de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL o de los BENEFICIARIOS DE AREA se deberá contar con la previa autorización de éstos.

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO. CONFLICTO DE INTERES. De conformidad con lo previsto en el Título Quinto Capítulo Primero de la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, las partes declaran que han evaluado el negocio con el fin de determinar si se presenta alguna situación de conflicto de interés. De la evaluación realizada, se informó a LOS FIDEICOMITENTES que el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. otorgante del crédito garantizado mediante el presente contrato es matriz de LA FIDUCIARIA. Las partes acuerdan que en caso de presentarse eventuales situaciones que generen conflictos de interés en el desarrollo del presente contrato, LA FIDUCIARIA las revelará a los posibles afectados y gestionará adecuadamente, teniendo en cuenta en todos los casos las instrucciones impartidas en el contrato de fiducia, el objeto del contrato y la legislación aplicable.

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO LEGISLACION APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores el presente contrato se regulará por la Legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sector Financiero.

En constancia de acuerdo se suscribe el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor valor a los veinticinco (25) días del mes de Junio de dos mil quince (2015).


NELSON JULIAN BONILLA NIETO
C.C. 79.411.464 DE BOGOTA
ALDEA PROYECTOS S.A.


LEOPOLDO ROMERO GALVEZ
C.C.94.453.341 DE CALI
HELM FIDUCIARIA S.A.



ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS.

Melms. Fiduciaria
Firme J. Camacho, Por Edgar Perce

NOTARIA 26 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA 26

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO Y FIRMA

Ante la NOTARÍA 26 de este Círculo Compareció quien se identificó como:

1. *Edoaldo Novaretti*

CC. *94.457.318* de *Colombia*

y declaró que reconoce el contenido de este documento y su firma como suya.

Bogotá D.C. FIRMA

26 JUN 2015



ESPACIO EN BLANCO

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17
Recibo No. AB23994226
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ITAU FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, PUDIENDO UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL DE ITAÚ FIDUCIARIA.
Nit: 800141021 1
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00473832
Fecha de matrícula: 9 de octubre de 1991
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 3 de marzo de 2023

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 7 # 99 53 P 6
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: guillermo.acuna@itau.co
Teléfono comercial 1: 5818181
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 7 # 99 53 P 6
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificacionesjudiciales.asset@itau.co
Teléfono para notificación 1: 5818181
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

Por medio de la E.P No. 5082 del 25 de septiembre de 2000 de la Notaría 18 de Bogotá D.C., inscrita el 25 de septiembre de 2000 bajo el No. 746197 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. Por el de: HELM TRUST S.A.

Por Escritura Pública No. 5284 de Notaría 18 de Bogotá D.C. Del 14 de noviembre de 2001, inscrita el 16 de noviembre de 2001 bajo el No. 802486 del libro IX, la sociedad de la referencia, modifíco su nombre de: HELM TRUST S.A., por el de: HELM TRUST S.A., pudiendo usar la sigla HT S.A.

Por Escritura Pública No. 1682 de la Notaría 32 de Bogotá D.C. Del 20 de agosto de 2009, inscrita el 21 de agosto de 2009 bajo el número 1321189 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: HELM TRUST S A pudiendo utilizar la sigla HT S A por el de: HELM FIDUCIARIA S A pudiendo utilizar el nombre comercial HELM FIDUCIARIA

Por Escritura Pública No. 1199 de la Notaría 25 de Bogotá D.C. Del 16 de mayo de 2017, inscrita el 18 de mayo de 2017 bajo el número 02225448 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: HELM FIDUCIARIA S A pudiendo utilizar el nombre comercial HELM FIDUCIARIA, por el de: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S A. Sociedad fiduciaria, pudiendo utilizar el nombre comercial de ITAU ASSET MANAGEMENT o ITAU FIDUCIARIA.

Por Escritura Pública No. 0615 del 15 de mayo de 2023 de la Notaría 23 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de Mayo de 2023 con el No. 02978878 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, PUDIENDO UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL DE ITAU

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

ASSET MANAGEMENT O ITAU FIDUCIARIA a ITAU FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, PUDIENDO UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL DE ITAÚ FIDUCIARIA.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 0010-23 del 11 de enero de 2023, el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 16 de Febrero de 2023 con el No. 00203297 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal No. 11001310302720220031500 de CAUDALES DE COLOMBIA SAS ESP NIT. 830.094.833-2, contra ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA SA SOCIEDAD FIDUCIARIA - ITAU FIDUCIARIA SA antes HEL TRUST SA NIT. 800.141.021-1.

Por Resolución No. 3.612 del 4 de octubre de 1.991 de la Superintendencia Bancaria, inscrita el 31 de mayo de 1.994, bajo el No. 449821 del libro IX, por la cual se autoriza a la sociedad de la referencia para desarrollar las actividades comprendidas dentro de su objeto social en todo el territorio de la republica.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 9 de octubre de 2091.

OBJETO SOCIAL

La sociedad ITAU FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, tendrá por objeto exclusivo la realización de negocios fiduciarios que le sean encomendados y en general realizar o ejecutar todas las operaciones legalmente permitidas a las sociedades fiduciarias, con sujeción a los requisitos, restricciones y limitaciones impuestas por las Leyes de la República de Colombia, especialmente las consignadas en el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, y la Ley 45 de 1923 y en la Ley 45 de 1990 y demás normas que la adicionen o

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17
Recibo No. AB23994226
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

reformen.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$30.500.000.000,00
No. de acciones : 30.500.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : \$30.153.234.000,00
No. de acciones : 30.153.234,00
Valor nominal : \$1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$30.153.234.000,00
No. de acciones : 30.153.234,00
Valor nominal : \$1.000,00

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 63 del 17 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de septiembre de 2021 con el No. 02746080 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Alberto Villa Lopez	C.C. No. 98549233
Segundo Renglon	Hernando Osorio Velez	C.C. No. 10021629

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Tercer Renglon	Juan Ignacio Castro Gonzalez	C.E. No. 593068
Cuarto Renglon	Dolly Constanza Maria Murcia Borja	C.C. No. 51897778
Quinto Renglon	Wagner Guida De Araujo	P.P. No. FP476159
SUPLENTES		
CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Samir Hadad Lemos	C.C. No. 16736620
Segundo Renglon	Felix Eduardo Buendia Anjel	C.C. No. 80418248
Tercer Renglon	Marcelo De Souza	C.E. No. 649495
Cuarto Renglon	Catalina Herrera Almario Andrea	C.C. No. 1136879496
Quinto Renglon	Maria Fernanda Morales Carrillo	C.C. No. 39780034

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 63 del 17 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de julio de 2021 con el No. 02721265 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	PWC CONTADORES Y AUDITORES SAS	N.I.T. No. 900943048 4

Por Documento Privado del 1 de julio de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de julio de 2021 con el No. 02721266 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Natalia Andrea Valderrama Tapiero	C.C. No. 53166751 T.P. No. 151456-t

Por Documento Privado del 6 de febrero de 2023, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de febrero de 2023 con el No. 02930821 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Andres Leonardo Figueroa Gutierrez	C.C. No. 1030560904 T.P. No. 202652-t

PODERES

Por Escritura Pública No. 1853 de la Notaría 23 de Bogotá D.C., del 4 de agosto de 2014, inscrita el 6 de noviembre de 2014 bajo el No. 00029343 del libro V, compareció Ángela Isabel Rivera Correa identificada con cédula de ciudadanía No. 39.791.361 en su calidad de suplente del presidente, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general a Dayra Ivonne Pomar Lozada identificada con cédula ciudadanía No. 52.155.836, para que en su calidad de directora de administración de fideicomisos, actué con las siguientes facultades respecto de todos los negocios administrados por HELM FIDUCIARIA S.A: 1. Representar a la sociedad fiduciaria en calidad de representante legal de los tenedores de bonos de las diferentes emisiones, en las asambleas de tenedores de bonos, que se requieran llevar a cabo. 2. Suscribir documentos relacionados con la coadyuvancia para adelantar el trámite de radicación de documentos para el otorgamiento de licencias de construcción, la obtención del permiso para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, el suministro de servicios públicos, ante la autoridad competente con la legislación vigente, correspondientes a los fideicomisos que administran bienes. 3. Suscribir los documentos requeridos para los trámites que se requieran ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC o ante la entidad correspondiente, relacionados con actualización del avalúo catastral, avalúos, solicitud de certificados, entre otros, correspondientes a los fideicomisos que administran bienes inmuebles. 4. Suscribir escrituras públicas de restitución de inmuebles de conformidad con

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

las condiciones establecidas en los contratos de fiducia que administran bienes inmuebles. 5. Suscribir escrituras públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias resultantes de los proyectos inmobiliarios conforme a los respectivos contratos de fiducia que administran bienes inmuebles. 6. Suscribir formatos de apertura de cuentas bancarias, contratos de cuentas bancarias que se requieran para el funcionamiento de los fideicomisos administradores. 7, suscribir formularios para la solicitud de trámites ante el ministerio de transporte relacionados con matrícula, traspaso, cancelación de matrícula, inscripción de prenda, entre otros trámites sobre vehículos de cuya propiedad esté a nombre de los patrimonios autónomos administrados por la fiduciaria, de conformidad con las facultades y condiciones establecidas en el respectivo contrato de fiducia mercantil. 8. Suscribir poderes para presentar la solicitud de reclamación por siniestros ocurridos sobre bienes cuya propiedad esté a nombre de los patrimonio autónomos administrados por la fiduciaria ante la compañía de seguros respectiva, de conformidad con las facultades y condiciones establecidas en el respectivo contrato de fiducia mercantil. 9. Suscribir el documento correspondiente para el registro de los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios, administrados por la fiduciaria como proveedores, para el pago de facturas a favor del respectivo patrimonio autónomo o encargo fiduciario. 10. Suscripción de comunicaciones relacionadas con políticas de pago de facturas a favor de los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios, administrados por la fiduciaria, conforme a las instrucciones que al respecto imparta el fideicomitente, de conformidad con las condiciones establecidas en el respectivo contrato.- 11. Suscripción de actas de terminación y liquidación de contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios. 12. Suscripción de certificaciones de información relacionadas con los contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios. 13. Suscribir los contratos de forward para la compraventa de divisas y los contratos de forward para la compraventa de títulos dentro del giro ordinario de los negocios (sic) S.A. Sociedad fiduciaria o de cualquiera de los (sic) de administración, titularización, custodia, portafolios de inversión y fondos gestionados por ella, a saber, fondos de inversión colectiva administrados por la fiduciaria. 14. Suscribir los formularios de declaración de cambio o documento equivalente que señale la autoridad cambiaria competente de acuerdo con el giro ordinario de los negocios fiduciarios administrados por la fiduciaria. 15. Suscribir la totalidad de documentos correspondientes para la solicitud de Registro Único Tributario (RUT)

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, relacionados con la administración de negocios fiduciarios y fondos de capital privado, administrados por la sociedad fiduciaria y en general, realizar todos los trámites relacionados con el RUT de dichos negocios y/o fondos, incluyendo presentar peticiones y aclaración sobre estos trámites y firmar los RUT. 16. Suscribir contratos de encargo fiduciario individual de inversión y contratos de cesión de beneficio de área, relacionados con los proyectos de construcción administrados a través de un esquema fiduciario. Segundo: este poder permanecerá vigente mientras la doctora Dayra Ivonne Pomar Lozada, sea directora de administración de fideicomisos, a menos que expresamente sea revocado.

Por Escritura Pública No. 2162 de la Notaría 23 de Bogotá D.C., del 10 de septiembre de 2015, inscrita el 23 de octubre de 2015 bajo los No. 00032368, 00032369 del libro V, compareció Katherine Palacios Sánchez, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.717.898 en su calidad de suplente del presidente de la sociedad de la referencia, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general a Claudia Yolanda Palacios Sabogal, mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 52.093.560, para que en su calidad de directores de administración y fideicomisos, actúen con las siguientes facultades respecto de todos los negocios administrados por HELM FIDUCIARIA S.A: 1. Representar a la sociedad fiduciaria en calidad de representante legal de los tenedores de bonos de las diferentes emisiones, en las asambleas de tenedores de bonos, que se requieran llevar a cabo. 2. Suscribir documentos relacionados con la coadyuvancia para adelantar el trámite de radicación de documentos para el otorgamiento de licencias de construcción, la obtención del permiso para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, el suministro de servicios públicos, ante la autoridad competente con la legislación vigente, correspondientes a los fideicomisos que administran bienes inmuebles. 3. Suscribir los documentos requeridos para los trámites que se requieran ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - igac o ante la entidad correspondiente, relacionados con actualización del avalúo catastral, avalúos, solicitud de certificados, entre otros, correspondientes a los fideicomisos que administran bienes inmuebles. 4. Suscribir escrituras públicas de restitución de inmuebles de conformidad con las condiciones establecidas en los contratos de fiducia que administran bienes inmuebles. 5. Suscribir escrituras públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias resultantes de los

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

proyectos inmobiliarios conforme a los respectivos contratos de fiducia que administran bienes inmuebles. 6. Suscribir formatos de apertura de cuentas bancarias, contratos de cuentas bancarias que se requieran para el funcionamiento de los fideicomisos administrados. 7. Suscribir formularios para la solicitud de trámites ante el ministerio de transporte relacionados con matrícula, traspaso, cancelación de matrícula, inscripción de prenda, entre otros trámites sobre vehículos de cuya propiedad esté a nombre de los patrimonios autónomos administrados por la fiduciaria, de conformidad con las facultades y condiciones establecidas en el respectivo contrato de fiducia mercantil. 8. Suscribir poderes para presentar la solicitud de reclamación por siniestros ocurridos sobre bienes cuya propiedad esté a nombre de los patrimonio autónomos administrados por la fiduciaria ante la compañía de seguros respectiva, de conformidad con las facultades y condiciones establecidas en el respectivo contrato de fiducia mercantil. 9. Suscribir el documento correspondiente para el registro de los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios, administrados por la fiduciaria como proveedores, para el pago de facturas a favor del respectivo patrimonio autónomo o encargo fiduciario. 10. Suscripción de comunicaciones relacionadas con políticas de pago de facturas a favor de los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios, administrados por la fiduciaria, conforme a las instrucciones que al respecto imparta el fideicomitente, de conformidad con las condiciones establecidas en el respectivo contrato. 11. Suscripción de actas de terminación y liquidación de contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios. 12. Suscripción de certificaciones de información relacionadas con los contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios. 13. Suscribir los contratos de forward para la compraventa de divisas y los contratos de forward para la compraventa de divisas y los contratos de forward para la compraventa de títulos dentro del giro ordinario de los negocios de HELM FIDUCIARIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA o de cualquiera de los negocios de administración, titularización, custodia, portafolios de inversión y fondos gestionados por ella, a saber, fondos de inversión colectiva administrados por la fiduciaria. 14. Suscribir los formularios de declaración de cambio o documento equivalente que señale la autoridad cambiaria competente de acuerdo con el giro ordinario de los negocios fiduciarios administrados por la fiduciaria. 15. Suscribir la totalidad de documentos correspondientes para la solicitud de Registro Único Tributario (RUT) ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, relacionados con la administración de negocios fiduciarios y fondos

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de capital privado, administrados por la sociedad. Fiduciaria y en general, realizar todos los trámites relacionados con el RUT de dichos negocios y/o fondos, incluyendo presentar peticiones y aclaración sobre estos trámites y firmar los RUT. 16. - Suscribir contratos de encargo fiduciario individual de inversión y contratos de cesión de beneficio de área, relacionados con los proyectos de construcción administrados a través de un esquema fiduciario.

Por Escritura Pública No. 2347 del 23 de diciembre de 2019, otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 16 de Febrero de 2022, con el No. 00046791 del libro V, la persona jurídica confirió poder general a los señores Juan Sebastian Carrillo Angarita identificado con la cédula de ciudadanía número 80.134.567 de Bogotá, Maria Lucia Noguera Baldion identificada con la cédula de ciudadanía número 46.374.830 de Sogamoso y Johana Milena Giraldo Perez identificada con la Cédula de ciudadanía número 1.013.613.648 de Bogotá, para que en su calidad de funcionarios, en representación de ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA, lleven a cabo los siguientes actos: 1. Actuar ante la Corte Suprema de Justicia, los Tribunales Superiores y los Jueces de la República en el orden laboral así como la autoridad administrativa de trabajo en todos los niveles. 2 Representar la Sociedad en todas las actuaciones ante esas autoridades judiciales y administrativas en que tengan que intervenir, bien sea en calidad de actor o demandante, o de opositor o demandado. 3. Instaurar toda clase de acciones, peticiones o solicitudes y demás actuaciones de índole laboral que en alguna forma esté relacionados o conectados con el derecho laboral y dentro de las mismas actuaciones podrá interponer todo género de recursos, responder memoriales, alegatos, contestar, recibir, desistir, transigir, novar, comprometer, conferir poderes especiales con facultades de reasumirlos y en general, ejercer todos los actos que la ley atribuya a los apoderados judiciales generales. 4. Recibir notificaciones y darse por notificado, descorrer traslados, conciliar demandas, representar al Banco en las audiencias de conciliación, responder interrogatorios de parte, aun cuando las demandas hayan sido presentadas en cabeza del presidente encargado o quien haga sus veces. Este poder permanecerá vigente hasta que los empleados finalicen sus funciones en ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA., o en caso de ser expresamente revocado mediante escritura pública.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17
 Recibo No. AB23994226
 Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
6128	23-IX-1.991	18 BOGOTA	9-X-1.991 - 342.133
2.684	19-V- 1.992	18 BOGOTA	28-V-1.992 - 366.716
1.569	15- III-1993	18 STAFE BTA	17- III-1993 NO.399.494
1.601	30- III-1994	18 STAFE BTA	4- IV-1994 NO.442.576
1.728	20- IV- 1995	18 STAFE BTA	4- V- 1995 NO.490.881
2.015	30-IV - 1996	18 STAFE BTA	15- V- 1996 NO.537.912
1.829	18-IV-- 1997	18 STAFE BTA	06-IV- 1997 NO.583.719

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0002676 del 29 de mayo de 1997 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00588852 del 13 de junio de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0002031 del 16 de abril de 1998 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00631908 del 30 de abril de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0005996 del 27 de noviembre de 1998 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00658482 del 27 de noviembre de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0001718 del 13 de mayo de 1999 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00681482 del 25 de mayo de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0003755 del 16 de septiembre de 1999 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00698210 del 29 de septiembre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002874 del 13 de junio de 2000 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00733420 del 16 de junio de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0005082 del 25 de septiembre de 2000 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00746197 del 25 de septiembre de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0001237 del 29 de marzo de 2001 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00771367 del 3 de abril de 2001 del Libro IX
Cert. Cap. del 10 de abril de 2001 de la Revisor Fiscal	00773159 del 18 de abril de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0002531 del 15 de junio	00782526 del 20 de junio de

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de 2001 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	2001 del Libro IX
E. P. No. 0005284 del 14 de noviembre de 2001 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00802486 del 16 de noviembre de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0004905 del 2 de octubre de 2003 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00901749 del 10 de octubre de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0001174 del 24 de marzo de 2004 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00927665 del 1 de abril de 2004 del Libro IX
E. P. No. 0005345 del 4 de octubre de 2004 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00957193 del 12 de octubre de 2004 del Libro IX
Cert. Cap. No. 0000SIN del 14 de febrero de 2005 de la Revisor Fiscal	00981287 del 14 de marzo de 2005 del Libro IX
Cert. Cap. No. 0000SIN del 16 de marzo de 2005 de la Revisor Fiscal	01008827 del 31 de agosto de 2005 del Libro IX
E. P. No. 1682 del 20 de agosto de 2009 de la Notaría 32 de Bogotá D.C.	01321189 del 21 de agosto de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2315 del 25 de marzo de 2010 de la Notaría 71 de Bogotá D.C.	01371672 del 28 de marzo de 2010 del Libro IX
E. P. No. 3313 del 14 de mayo de 2010 de la Notaría 71 de Bogotá D.C.	01385059 del 20 de mayo de 2010 del Libro IX
E. P. No. 00641 del 31 de marzo de 2011 de la Notaría 8 de Bogotá D.C.	01469865 del 12 de abril de 2011 del Libro IX
E. P. No. 1034 del 24 de mayo de 2011 de la Notaría 8 de Bogotá D.C.	01492290 del 30 de junio de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3920 del 4 de abril de 2013 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	01720870 del 10 de abril de 2013 del Libro IX
E. P. No. 4444 del 22 de abril de 2014 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	01832906 del 8 de mayo de 2014 del Libro IX
E. P. No. 1576 del 10 de julio de 2015 de la Notaría 23 de Bogotá	02020117 del 17 de septiembre de 2015 del Libro IX

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

D.C.

E. P. No. 1199 del 16 de mayo de 02225448 del 18 de mayo de
2017 de la Notaría 25 de Bogotá 2017 del Libro IX

D.C.

E. P. No. 1946 del 13 de julio de 02363401 del 3 de agosto de
2018 de la Notaría 25 de Bogotá 2018 del Libro IX

D.C.

E. P. No. 0615 del 15 de mayo de 02978878 del 19 de mayo de
2023 de la Notaría 23 de Bogotá 2023 del Libro IX

D.C.

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 26 de julio de 1996 , inscrito el 23 de septiembre de 1996 bajo el número 00555910 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- HELM BANK S A PUDIENDO UTILIZAR EL NOMBRE COMERCIAL DE HELM BANK O SIMPLEMENTE HELM

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado del 19 de abril de 2016 de Representante Legal, inscrito el 18 de mayo de 2016 bajo el número 02104974 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- ITAU UNIBANCO HOLDING S.A.

Domicilio: (Fuera Del País)

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2016-04-01

Por Documento Privado del Representante Legal del 01 de octubre de 2008, inscrito el 01 de octubre de 2008 bajo el Registro No 1246295 del libro IX, comunico: George William Wilde Field ejerce situación de control sobre la sociedad de la referencia, a través del Banco de Crédito, COMERCIAL CAMACHO GOMEZ SA, INVERSIONES CARRON SA, INVERSIONES TIMON SA y HELM CORPORACION.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Mediante Documento Privado del Representante Legal Sin Núm., del 12 de septiembre de 2013, inscrito el 13 de septiembre de 2013, bajo el No. 01765033 del libro IX, se informa que la sociedad CORPBANCA matriz ejerce situación de grupo empresarial de manera indirecta a través de BANCO CORPBANCA COLOMBIA SA sobre la sociedad HELM BANK SA quien a su vez es controlante directa de las sociedades HELM COMISIONISTA DE BOLSA SA, HELM CORREDORES DE SEGUROS SA, HELM BANK PANAMA, HELM CASA DE VALORES, HELM BANK CAYMAN y de la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado Sin Núm. del Representante Legal, del 18 de enero de 2016, inscrito el 28 de enero de 2016, bajo el No. 02056561 del libro IX, se modifica la situación de control y grupo empresarial del 12 de septiembre de 2013, inscrito el 13 de septiembre de 2013, bajo el No. 01765033 del libro IX, en el sentido de indicar que la sociedad extranjera CORPBANCA (controlante) configura grupo empresarial de manera directa con las sociedades HELM CORREDOR DE SEGUROS S.A y BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., y a través de esta última de manera indirecta con las sociedades CORPBANCA INVESTMENT TRUST COLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA, HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A., HELM BANK PANAMÁ, HELM CASA DE VALORES (PANAMÁ) S.A. Y la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado Sin Núm. del Representante Legal, del 19 de abril de 2016, inscrito el 18 de mayo de 2016, bajo el no. 02104974 del libro IX, se modifica la situación de control y grupo empresarial del 12 de septiembre de 2013, inscrito el 13 de septiembre de 2013, bajo el No. 01765033 del libro IX, adicionada el 18 de enero de 2016 e inscrita el 28 de enero de 2016, bajo el No. 02056561 del libro ix, en el sentido de indicar que la sociedad extranjera ITAU UNIBANCO HOLDING S.A. (matriz) ejerce situación de control sobre todas las sociedades que conforman el grupo empresarial desde el 1 de abril de 2016, controla de manera indirecta a ITAU BBA COLOMBIA SA CORPORACIÓN FINANCIERA a través de la sociedad ITAU UNIBANCO S.A., controla de manera indirecta a HELM CORREDOR DE SEGUROS S.A. Y al BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. A través de ITAU CORPBANCA anteriormente CORPBANCA, controla de manera indirecta a CORPBANCA INVESTMENT TRUST COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, a HELM COMISIONISTAS DE BOLSA S.A., a HELM FIDUCIARIA S.A., a HELM BANK PANAMA y a HELM CASA DE VALORES (PANAMA) a través de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17
Recibo No. AB23994226
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CERTIFICAS ESPECIALES

Por contrato, inscrito el 13 de marzo de 2008 bajo el No. 01198604 del libro IX, fue nombrado: Representante Legal de los tenedores de bonos de la segunda emisión de bonos subordinados del Banco de Bogotá suscrito entre el Banco de Bogotá y FIDUCIARIA HELM TRUST.

Por Documento Privado, del 23 de noviembre de 2011 inscrito el 13 de diciembre de 2011 bajo el No. 01534660 del libro IX, fue nombrado como representante de los tenedores de bonos ordinarios segunda emisión del fideicomiso patrimonio autónomo panamericana, a HELM FIDUCIARIA S.A.

Por Documento Privado No. 17, del 30 de abril del 2012, inscrito el 22 de octubre de 2012 bajo el no. 01674616 del libro IX, fue nombrado como representante legal de los tenedores de bonos de una emisión realizada por \$400.000.000.000, a ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17
Recibo No. AB23994226
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Actividad principal Código CIIU: 6630

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 29.686.012.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6630

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 18 de mayo de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 5 de junio de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 27 de noviembre de 2023 Hora: 08:44:17

Recibo No. AB23994226

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239942269D68C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

APORTAR DOCUMENTACION TRANSACCION Y SOLICITUD TERMINACION DEL PROCESO (ART. 312 C.G.P.)

juzgadosjlb@essycia.com.co <juzgadosjlb@essycia.com.co>

Lun 27/11/2023 9:05 AM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: pabloserranor@hotmail.com <pabloserranor@hotmail.com>; corporativo@cpcc.com.co <corporativo@cpcc.com.co>

 10 archivos adjuntos (25 MB)

26 APORTAR TRANSACCION Y ANEXOS.pdf; 26ATRA~2.PDF; 26BCAR~1.PDF; 26CCON~2.PDF; 26D1 correo parque central-2.pdf; 26D2 correo parque central-1.pdf; 26D3 correo parque central.pdf; 26E FIDE~1_compressed.pdf; 26F CAMARA COMERCIO.pdf; 17 CERTIFICADO VIGENCIA Y DIRECCIONES - X 3 2023.pdf;

JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

REFERENCIA : 2020-80

PROCESO : EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE : CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACION

DEMANDADO : ALDEA PROYECTOS S.A.S.

ASUNTO : APORTAR DOCUMENTACION TRANSACCION Y SOLICITUD
TERMINACION DEL PROCESO (ART. 312 C.G.P.)

JOSE LUIS BELTRAN RODRIGUEZ, actuando como apoderado judicial de la sociedad ALDEA PROYECTOS S.A.S., por medio del presente documento me permito aportar la siguiente documentación que da crédito de la existencia de una transacción fechada en enero 20 de 2022, donde claramente se especifica en el numeral 12 de las consideraciones que opera respecto a la totalidad de las obligaciones exigidas en el proceso de la referencia.

La documentación que apporto para demostrar lo dicho es la siguiente:

- CONTRATO DE TRANSACCION con sus anexos.
- Carta de requisitos de vinculación de la DEMANDANTE, Sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACION, a la FIDUCIARIA, derivado de la transacción.
- Contrato de Administracion delegada suscrito por la DEMANDANTE, Sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACION, para dar cumplimiento a la transacción.
- Correos que sustentan la transacción donde la DEMANDANTE, Sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. - EN REORGANIZACION, envía el documento de transacción y solicita la suscripción del contrato de administración delegado que se anexo.
- Contrato de constitución del Fideicomiso de administración América Centro de Negocios.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Helm Fiduciaria S.A. (hoy Itau Assent Management colombia S.A. Sociedad Fiduciaria)

ACLARACION SOBRE LA DOCUMENTACION APORTADA

I. La documentación fue suscrita con posterioridad a la contestación de la demanda, razón por la cual no pudo ser aportada con la contestación de la demanda.

II. Esta documentación no se encuentra incorporada dentro del expediente.

SOLICITUD

De conformidad a lo anterior, y a lo regulado por el artículo 312 del C.G.P., me permito solicitarle al despacho:

1. Correr traslado de la documentación aportada que sustenta la TRANSACCION a la parte demandante por el término de tres (3) días.
2. Aceptar la TRANSACCION APORTADA.
3. Ordenar la TERMINACION DEL PROCESO.

La presente documentación se aporta en archivo PDF, junto con la certificación expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, donde se determina que el correo JUZGADOSJLB@ESSYCIA.COM.CO de donde se origina el presente documento corresponde al registrado en el SIRNA.

En consecuencia, reitero que las notificaciones y envío de comunicaciones y enlaces deben gestionarse a través de este correo.

Señor Juez,

JOSE LUIS BELTRAN
JOSE LUIS BELTRAN RODRIGUEZ
T.P.68.094 DEL C.S. DE LA J.
APODERADO PARTE DEMANDADA



**Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia**

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 11001-31-03-036-2020-00080-00.

Sería del caso efectuar la audiencia programada para la presente data dentro del asunto de la referencia, de no ser porque se allegó al expediente escrito contentivo de acuerdo transaccional (PDF 64).

Así las cosas, atendiendo lo establecido en el inciso segundo del artículo 312 del CGP, y en vista del referido fue allegado por el extremo demandado, se corre traslado a la parte demandante por el término de tres (3) días.

Cumplido lo anterior, ingrese el expediente al despacho para resolver lo pertinente sobre la transacción.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


**NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ**

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuazuque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f01509218d0b4e3393e2c78d55639cd840445cf65c905ff0cc1598dcc826de83**

Documento generado en 28/11/2023 08:31:31 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 1100131030362020 00338 00

Se niega la solicitud de corrección y/o adición presentada por el apoderado de la parte actora², pues además de que los numerales de la sentencia que involucran la referida petición, fueron confirmados por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá en audiencia del 9 de agosto de 2022, al resolver el recurso de alzada³, no se advierte situación que configure error aritmético, siendo del caso que los términos para su adición, están ampliamente superados.

Con todo, a indicársele al peticionario que el despacho no advierte, omisión alguna en la referida providencia, toda vez que en la misma se señaló con claridad que el predio objeto de expropiación correspondía a *“la zona de terrero con ficha predial N° VA-Z2-06_03-004 del tramo Planeta Rica – Montería del 17 de julio de 2013, con un área de 5.812,83 m2 perteneciente al predio que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N°140-103428”*, documento que fue anexo a la proceso y descrito en la demanda.

En ese sentido, lo que deberá hacer el peticionario es radicar los oficios correspondientes, acompañándolos de la ficha predial y de copia del escrito de demanda donde se encuentran los linderos.

Por Secretaría, ofíciase en los referidos términos.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

² PDF 038, C.1.

³ PDF 40 y 41, C.2.

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuzaque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **731361044131386eb053aae62c995eacedcfffcdc91a5130b7a18b899cb6b9b4**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:42 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 1100131030362020 00338 00

Previo a resolver lo que en derecho corresponda sobre lo solicitado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería mediante los oficios 1419 y 1429 de 25 de octubre de 2023², requiérasele al referido estrado judicial para que adjunte copia de la providencia a través de la cual dispuso el embargo de las sumas que requiere. Oficiese en legal forma.

Al paso de lo anterior, por Secretaría ríndase un informe de los títulos depositados efectivamente para el proceso de la referencia y agregase al expediente.

En caso de que no existan, o estos sean menores al monto de la indemnización ordenada por el Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia de 9 de agosto de 2022, se requiere a la Agencia Nacional de Infraestructura para que proceda a su consignación.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

² PDF 41 y 42.

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuzaque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5353e1c95b6c82c7c3d0fb73506d98eb72e425ef9a8e003d0f9d52f33d4b8b29**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:43 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



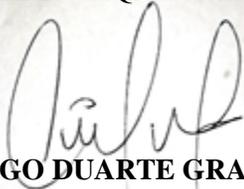
REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá D.C.
Carrera 10 No. 14-33 Oficina 404 Teléfono 2433206
ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

LIQUIDACION DE COSTAS
SEGUROS BOLIVAR S.A.
PROCESO No. 2021-00258

El suscrito secretario del **JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, de conformidad con lo previsto en el Artículo 366 del Código General del Proceso, procede a elaborar la liquidación de las costas del proceso tal como se ordenó en providencia de fecha 02 de agosto de 2023.

ÍTEM	FOLIO-CDNO	VALOR
Agencias en derecho		
Agencias en derecho segunda instancia	CDNO 3 ARCHIVO 13	\$1.160.000.00
Notificaciones		
Publicaciones Edicto		
Gastos Curador Ad litem		
Póliza Judicial		
Recibo Oficina Registro Embargo		
Recibo Oficina Registro Certificado		
Gastos Secuestre		
Honorarios Perito.		
Publicaciones Remate.		
Otros.		
TOTAL LIQUIDACIÓN.		\$1.160.000.00

HOY **09 de OCTUBRE DE 2023** INGRESA EL PROCESO DE LA REFERENCIA PARA RESOLVER EN PUNTO DE LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS ART.366 C.G.P.


DIEGO DUARTE GRANDAS
Secretario



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá D.C.
Carrera 10 No. 14-33 Oficina 404 Teléfono 2433206
ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

**LIQUIDACION DE COSTAS
PROSEGUER DE COLOMBIA
PROCESO No. 2021-00258**

El suscrito secretario del **JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, de conformidad con lo previsto en el Artículo 366 del Código General del Proceso, procede a elaborar la liquidación de las costas del proceso tal como se ordenó en providencia de fecha 02 de agosto de 2023.

ÍTEM	FOLIO-CDNO	VALOR
Agencias en derecho		
Agencias en derecho segunda instancia	CDNO 3 ARCHIVO 13	\$1.160.000.00
Notificaciones		
Publicaciones Edicto		
Gastos Curador Ad litem		
Póliza Judicial		
Recibo Oficina Registro Embargo		
Recibo Oficina Registro Certificado		
Gastos Secuestre		
Honorarios Perito.		
Publicaciones Remate.		
Otros.		
TOTAL LIQUIDACIÓN.		\$1.160.000.00

HOY **09 de OCTUBRE DE 2023** INGRESA EL PROCESO DE LA REFERENCIA PARA RESOLVER EN PUNTO DE LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS ART.366 C.G.P.

DIEGO DUARTE GRANDAS
Secretario



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 110013103036 2021 00 258 00

Como quiera que la liquidación de costas del proceso elaborada por la secretaría (PDF52)² se encuentra ajustada a derecho, conforme con el artículo 366 del CGP, el Despacho le imparte su aprobación en la suma de \$1.160.000.00.

Como quiera que la liquidación de costas del proceso elaborada por la secretaría (PDF53)³ se encuentra ajustada a derecho, conforme con el artículo 366 del CGP, el Despacho le imparte su aprobación en la suma de \$1.160.000.00.

Comoquiera que según el archivo 54 de este cuaderno, la parte demandada Seguros Bolívar S.A consignó a órdenes de este despacho el valor de la condena impuesta en la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Bogotá, y de acuerdo a la solicitud realizada por la parte actora (PDF55)⁴, se ordena la entrega de depósitos judiciales a favor del extremo demandante.

Adviértase al beneficiario de los títulos, que la entrega se hará a través de la modalidad de abono a cuenta, razón por la cual deberán aportar certificación bancaria que dé cuenta del tipo y número de cuenta de la que son titulares.

Por último, ejecutoriada la presente decisión, vuelva al Despacho para resolver sobre la ejecución solicitada.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

² (PDF52) Liquidación de Costas a favor de Seguros Bolívar S.A.

³ (PDF53) Liquidación de Costas a favor de Prosegur De Colombia S.A

⁴ (PDF55) Solicitud entrega de título parte demandante

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuzaque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0eed243c520deb4544a2a742e9435194a881e4d6415870210d633da8d8010dd1**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:44 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 110013103036 2021 00 258 00

En firme el auto visto al cuaderno 1 (demanda principal PDF56)² vuelva al Despacho para resolver sobre la ejecución solicitada.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

² PDF 56 Auto Aprueba Liquidación de Costas

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuzaque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4939418a16bb4c63020ea98f216a56a9f2f598341330ff12910f11cbe70ebe35**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia**

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 1100131030362022 00280 00

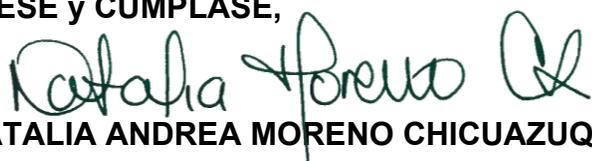
En atención a la documental que precede, el Juzgado **DISPONE**:

1. Para los efectos legales pertinentes, téngase en cuenta que la parte demandante guardó silencio frente al traslado de la nulidad propuesta por la copropiedad convocada.
2. Concordante con lo anterior, en atención a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 134 del C. G. del P., el Despacho **ABRE A PRUEBAS** la nulidad planteada, y **DECRETA** como tales las siguientes:

**Solicitadas por la demandada Conjunto Residencial Los
Almendros P.H.**

- a) Documentales: Téngase como pruebas, y en cuanto derecho puedan ser estimadas, las aportadas con la nulidad.
3. Una vez en firme este proveído, ingrese el proceso al Despacho para decidir lo que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


**NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ**

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuazuque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1240faa7767f2b281f6da46310f557206ecc6e227079c2ea0387a2dc14637bfc**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:46 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Radicación: 11001-31-03-036-2023-00009-00.
Demandante: Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.
Demandado: Magdaly Mercedes Mayorga.
Trámite: Sentencia Primera Instancia.

Procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso de expropiación promovido por la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI contra Magdaly Mercedes Mayorga Morales.

I ANTECEDENTES

1. La Agencia Nacional de Infraestructura-ANI actuando por conducto de apoderado judicial interpuso demanda contra Magdaly Mercedes Mayorga pretendiendo se decrete por causa de utilidad pública e interés social la expropiación a su favor respecto de “Una zona de terreno requerida para el Proyecto vial Rumichaca – Pasto, consolidada en la ficha predial No. RUPA-3-0197 Versión 2 de noviembre de 2019, elaborada por la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., correspondiente a la Unidad Funcional 3 Sector Pilcuán – El Pedregal, del municipio de Imués (N), con un área total requerida de terreno de OCHO MIL CINCUENTA Y CUATRO COMA DIECINUEVE METROS CUADRADOS (8.054,19 m2), delimitada dentro de la abscisa Inicial K 42+541,42 D y Final K 42+936,48 D, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado “LAS JUNTAS HOY PALO BONITO”, ubicado en la Vereda Pilcuán, del Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con cédula catastral 52354000000000160001000000000, matrícula inmobiliaria No. 254-7015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres, comprendida dentro de los siguientes linderos específicos: POR EL NORTE: En longitud de 427,29 metros con Vía Panamericana (Puntos 1 al 14); POR EL SUR: En longitud de 404,20 metros con Magdaly Mercedes Mayorga Morales (Puntos 15 al 54); POR EL ORIENTE: En longitud de 18,98 metros con Enriqueta Bonilla Pascuaza y otros (Puntos 14 al 15); POR EL OCCIDENTE: En longitud de 38,93 metros con Magdaly Mercedes Mayorga Morales (Puntos 54 al 1), junto con las construcciones anexas, cultivos y especies que en él se encuentran.

En consecuencia, solicitó que se ordene realizar el pago del inmueble a prorrata del área a segregarse con fundamento en el avalúo catastral del inmueble según lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 o en su defecto se acoja el valor estimado en el avalúo comercial aportado con la demanda descontando los valores cancelados previamente, se disponga la entrega definitiva, se declare que el valor ordenado constituye para fines tributarios renta gravable y ganancia ocasional, se inscriba la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 254-7015, se Ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente la apertura de folio de matrícula inmobiliaria y la cancelación de cualquier gravamen, embargo o inscripción, que recaiga sobre el bien aludido, se realice el pago de la indemnización previo

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

descuento de la carga tributaria y se oficie e informe al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a la Secretaría de Hacienda del Municipio de Imués (Nariño), el valor pagado por metro cuadrado del inmueble objeto de expropiación, a efectos de ser utilizado como criterio para la actualización del avalúo catastral de los inmuebles, siempre que el avalúo comercial acogido, supere en un 50% el valor del avalúo catastral.²

2. Como fundamento de tales pretensiones la parte demandante adujo, en síntesis, que Mediante Resolución No. 1283 de 17 de julio de 2015 modificada por la Resolución No. 1747 de 28 de noviembre de 2019, declaró el proyecto vial “Rumichaca - Pasto” de utilidad pública e interés social por lo que suscribió el contrato de concesión No. 015 de 2015 bajo el esquema de Asociación Público Privada con Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

En desarrollo de dicho proyecto identificó la necesidad de adquirir el predio ya referido cuya propiedad se encuentra en cabeza de la demandada Magdaly Mercedes Mayorga por lo que una vez elaborada la ficha predial procedió a realizar encargo valuatorio a la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo determinándose un valor de \$181.604.374,79 por un área de 5433,75 m2, en ese sentido, formuló oferta formal de compra por el área inicialmente requerida, la convocada en señal de aceptación suscribió promesa de compraventa y acta de recibo y entrega del inmueble el 15 de diciembre de 2018 cancelando a la propietaria el valor equivalente al 80% del valor del contrato, esto es, la suma de \$145.283.499,83.

Señaló que mientras se adelantaba el proceso de enajenación voluntaria directa del área inicialmente identificada se determinó que resultaba necesario modificar la línea de compra por un área adicional de 2.620,44 m2 elaborándose la ficha predial Versión 2 de la RUPA 3-0197 de noviembre de 2019 y en enero de 2020 se realizó un avalúo comercial corporativo por la suma de \$84.378.168, la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S. formuló alcance a la oferta formal de compra mediante oficio No. DP ALCOF-0814-01-20, la cual fue notificada personalmente el 23 de septiembre de 2020.

Ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo con la demandada mediante Resolución No. 20216060011645 de 13 de julio de 2021, ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación, decisión contra la cual la señora Magdaly Mercedes Mayorga formuló recurso de reposición que fue resuelto el 8 de septiembre de 2021 en Resolución No. 20216060014845. (PDF 004, fls. 7 a 13)

II ACTUACIÓN PROCESAL

1. Mediante auto calendarado 16 de noviembre de 2021 el Juzgado Civil del Circuito de Túquerres a quien correspondió inicialmente el conocimiento del asunto admitió la demanda, en el que además se decretó en favor de la entidad demandante la entrega anticipada del bien inmueble objeto de las pretensiones para lo cual se comisionó a la Alcaldesa Municipal de Imués³.

² Archivo PDF 004, fls. 5 a 7.

³ Archivo PDF 008.

2. Una vez notificada, la demandada formuló recurso de reposición contra el auto admisorio argumentando que el avalúo presentado con la demanda no se encontraba vigente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998⁴ razón por la que en proveído de 12 de julio de 2022 el Juzgado de conocimiento resolvió reponer la determinación censurada para en su lugar inadmitir el libelo introductor para que en el término legal correspondiente la actora presentara un avalúo debidamente actualizado. (PDF 019)

3. En cumplimiento de la orden judicial emitida el 21 de julio de la parte demandante aportó un nuevo avalúo en el que se estableció como valor del predio objeto del litigio la suma de \$327.518.237,92.⁵, luego de lo cual se procedió a admitir nuevamente la demanda.⁶

4. Por su parte, el extremo pasivo, dentro del término legal concedido formuló objeciones, allegando un avalúo comercial expedido Lonjipap Inmobiliaria de Peritos Avaluadores Profesionales, en el que, comercialmente el inmueble objeto de litigio se encuentra avaluado en una suma de \$717.346.000, cimentando sus reparos en que el dictamen aportado por la parte actora no constituye un nuevo avalúo comercial, se trata de una réplica de los avalúos realizados en el año 2018 y 2020 cuyos valores fueron actualizados aplicando un índice que el perito denomina IVP (Índice de Valorización Predial) de la ciudad de Pasto que no es viable tratándose de otro municipio, circunstancia que la propia entidad pública reconoce en la nota final del numeral 15 del dictamen aportado.

De otro lado, indicó que existen errores de fondo en la metodología utilizada por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo como quiera que se utilizó principalmente el método de análisis del mercado y el residual, contenidos en la Resolución 620 del IGAC, comparando el mercado del año 2018 y para 2022 no se realizó una comparación de mercado.

En todo caso, adujo que al revisar la comparación de 2018 se observa que la Lonja encontró 16 ofertas muchas de ellas contaban con valores superiores, sin embargo, las ofertas 14, 15 y 16 pese a estar ubicadas en el mismo conjunto Arcoíris reservado se ofertan por valores desproporcionalmente bajos, siendo éstas las que fueron seleccionadas para el avalúo, adicionalmente, en el acápite denominado investigación directa se relacionan peritos encuestados en 2018 y 2020 que no fueron consultados en 2022 sin que se diese aplicación al artículo 9º de la Resolución No. 620 de 2008, norma que es respaldada por el artículo 13 de la Resolución 898 de 2014 del IGAC, así mismo, en lo que tiene que ver con el método residual para el 2022 no se realiza sondeo de la zona, no busca ofertas, tampoco hace encuestas actuales a peritos expertos y se utilizan costos urbanísticos desactualizados. (PDF 022 y 023).

5. Por medio de auto de 7 de diciembre de 2022 el Juzgado Civil del Circuito de Túquerres declaró la falta de competencia para seguir conociendo del asunto y dispuso la remisión del expediente a los Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá (PDF 035) correspondiendo a esta sede judicial según acta de reparto No. 305 de 13/01/2023.

⁴ Archivo PDF 013.

⁵ Archivo PDF 020, fls. 504 a 676.

⁶ Archivo PDF 021.

6. En razón a lo anterior en auto de 24 de enero de 2023 se avocó el conocimiento de la presente demanda. (PDF 043).

III PROBLEMA JURIDICO

Corresponde al despacho determinar si en el caso de marras se configuran los presupuestos para decretar la expropiación por razones de utilidad pública del inmueble descrito en la demanda.

IV CONSIDERACIONES

1. Como primera medida el despacho debe advertir que se reúnen los denominados presupuestos procesales necesarios para la normal configuración y trámite del litigio, esto es, la capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, sin que se observe causal de nulidad alguna que conlleve a invalidar lo actuado en todo, o en parte, como quiera que los diferentes actos procesales se adelantaron con arreglo a las normas que los gobiernan.

2. A propósito de la acción impetrada se advierte que si bien el artículo 58 de la Constitución Política garantiza el derecho a la propiedad privada así como la función social que ésta conlleva, dicha prerrogativa no es absoluta y en su contenido abre las puertas a la expropiación como mecanismo para dar prioridad, cuando ello lo amerite, a los intereses generales sobre los particulares, de tal manera que se trata de un trámite especial en virtud del cual se priva del derecho de dominio a quien lo ejerce respecto de determinado bien, por motivos de interés social o utilidad pública, existiendo en el Estado, la obligación de pagar la correspondiente indemnización.

El fenómeno de la expropiación Judicial, es definida por la Corte Constitucional en Sentencia C-153 de 1994, como: *“...Una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa.”*

Agregó que *“La expropiación constituye un medio o instrumento del cual dispone el Estado para incorporar al dominio público los bienes de los particulares, previo el pago de una indemnización, cuando éstos se requieran para atender a satisfacer necesidades de “utilidad pública e interés social”, reconocidas o definidas por la ley, con intervención de la autoridad judicial (expropiación por vía judicial) o mediante la utilización de los poderes públicos propios del régimen administrativo (expropiación por vía administrativa).”*

En tales condiciones, la expropiación no es otra cosa que la facultad que posee el Estado para, por motivos de utilidad pública o de interés social y a cambio de una indemnización, despojar del derecho de dominio pleno que ejerce una persona sobre un bien, por esta razón y dada la relevancia que implica para el derecho a la propiedad consagrado constitucionalmente, dicha actuación requiere de la intervención de las tres ramas del poder público, así:

“(i) del legislador que define los motivos de utilidad pública o interés social que justifican la expropiación, (ii) de la administración que declara para un caso concreto los motivos de interés público o social e impulsa el proceso de expropiación; y (iii) de la justicia que controla el cumplimiento de los requisitos legales y constitucionales, garantiza el respeto a los derechos de

los afectados, fija la indemnización y puede decidir si decreta o se abstiene de decretar la expropiación.”⁷

De lo anterior cumple precisar que, para dar cumplimiento a la orden administrativa que la decretó; no importa la autoridad de donde provenga, es necesario acudir al operador judicial quien, luego del trámite regulado en el artículo 399 del Código General del Proceso, dictará la correspondiente sentencia que así lo ordene, garantizando a los titulares de derechos, la indemnización de los perjuicios derivados, debiendo acreditarse tres requisitos esenciales para la procedencia de la acción, a saber: **i)** la existencia de un motivo de utilidad pública o de interés social, **ii)** que los mismos estén previamente definidos por la Ley, y **iii)** la existencia de un acto administrativo emitido por una autoridad competente.

3. Conforme a las anteriores precisiones, descendiendo al caso puesto a consideración, se advierte que mediante Resolución No. 1283 de 17 de julio de 2015, modificada por la Resolución No. 1747 de 28 de noviembre de 2019 expedidas por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI se acota la zona requerida para la ejecución del proyecto vial “Rumichaca - Pasto” declarándose de utilidad pública la zona afectada, en la cual se encuentra el predio aquí pretendido, actos administrativos publicados en la página web de la entidad, con los cuales se acredita el primer requisito de los reseñados en precedencia.

Por otro lado, se observa que la entidad demandante, a través de la Resolución No. 20216060011645 de 13 de julio de 2021 (PDF 020, fl. 461) ordenó la expropiación judicial de la zona de terreno con ficha predial RUPA 3-0197 de fecha julio de 2018 y con alcance de noviembre de 2019 correspondiente a la UNIDAD FUNCIONAL 3 Sector Pilcuán – El Pedregal, con un área total de terreno requerida por el proyecto vial, de 8.054,19 m², debidamente delimitada dentro de la abscisa Inicial K 42+541,42 D y Final K 42+936,48 D, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado “LAS JUNTAS HOY PALO BONITO”, ubicado en la Vereda Pilcuán, del Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con cédula catastral 52354000000000160001000000000, matrícula inmobiliaria número 254-7015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres, con lo que, igualmente se pueden dar por cumplidos, tanto el segundo como tercer requisito requerido en esta clase de acción.

Aunado a lo anterior, se cumplió con los requerimientos generales y especiales para el trámite del proceso de expropiación, es decir, los artículos 82, 84 y 399 del C. G. del P., promoviéndose la demanda respectiva por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-, la que fue admitida al indicarse la imposibilidad fáctica y jurídica de efectuar la enajenación voluntaria, describiendo el inmueble por su nombre, ubicación, medidas, linderos y características; las condiciones y la cuantía de la oferta para la enajenación voluntaria que se hizo formalmente y que no tuvo un feliz término, así mismo, cumple precisar que con la copia de la mencionada resolución, se allegó la constancia de su notificación el 26 de junio de 2021; amén que se anexó tanto el avalúo del bien inmueble objeto del proceso por valor de \$327.518.237,92 como de toda la documental que da cuenta de la actuación administrativa correspondiente, con lo que se demuestra el agotamiento de dicho trámite (declaratoria del bien como de utilidad pública o interés social, y etapas de enajenación directa y voluntaria).

⁷ Corte Constitucional, Sentencia C-1074 de 2002, Manuel José Cepeda Espinosa.

Corolario de lo expuesto, estructurados los presupuestos sustanciales y procesales para la procedencia de la expropiación pretendida, no puede el despacho pronunciarse en otro sentido que el de acceder a las pretensiones de la demanda en tal sentido, máxime cuando no hubo oposición, como en efecto se dispondrá y en consecuencia se ordenará, de conformidad a lo establecido en el artículo 399 del C. G. del P., la cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que recayeren sobre el inmueble en litigio, absteniéndose de ordenar la entrega en tanto la misma ya se materializó.

5. En tales condiciones, establecida como está la viabilidad de la pretensión principal de la acción, procede el Despacho a resolver sobre la tasación de la indemnización, punto respecto del cual el extremo convocado formuló oposición solicitando que no se tenga en cuenta avalúo allegado al trámite por la parte demandante.

Al respecto, en Sentencia C-1074 de 2002 el máximo tribunal en materia constitucional estableció que *“La función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva”*.

Es decir que, cuando un bien es objeto de expropiación se debe garantizar una reparación justa de los intereses del propietario, la cual por regla general posee un carácter restaurativo en la medida que se deben ponderar los interés del afectado con los de la comunidad, pudiendo ser en ocasiones meramente compensatoria atendiendo a las circunstancias particulares de cada caso, sin menos cabo de los eventos en que se involucren sujetos y bienes especialmente protegidos.

Frente a la estimación comercial de los inmuebles la determinación del valor se realiza a través de un avalúo elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración⁸ para lo cual se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1998, que al tenor reza:

“El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

(...)

⁸ Artículo 3º del Decreto 1420 de 1998.

PARÁGRAFO 1.- *Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.*

PARÁGRAFO 2.- *Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.” (énfasis fuera de texto)*

De otro lado, en lo que tiene que ver con el desarrollo de infraestructura vial se expidió la Ley 1682 de 2013 por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias cuyo artículo 37, modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, replica parcialmente el precitado canon, estableciendo que: *“El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.”*, adicionalmente, señala que *“En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.”*

Sumado a lo ya expuesto, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en cumplimiento de sus funciones profirió las resoluciones No. 620 de 2008 y 898 de 2014 mediante las cuales se establecen los procedimientos, normas, métodos, parámetros y criterios que deben acatarse para la elaboración de avalúos comerciales requeridos para la ejecución de proyectos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1998 y la Ley 1282 de 2013 previamente reseñadas, en los procesos de enajenación voluntaria y expropiación judicial o administrativa, que son de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en las referidas obras públicas.⁹

Finalmente, vale la pena resaltar que para la valoración del dictamen obtenido de forma particular, debe someterse a lo dispuesto en la norma procesal respecto a la prueba pericial, la cual indica, entre otras cosas que: *“el juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso”* (artículo 232 del C.G.P.).

6. De acuerdo con el marco jurídico antes descrito, en el asunto particular se evidencia que, la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI aportó con el escrito de demanda un avalúo comercial corporativo elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales en septiembre de 2018 en el que se determinó un valor de \$181.604.374,79 por un

⁹ Artículo 3 de la Resolución No. 898 de 2014.

área inicial de 5.433,75 m² del predio de propiedad de la demandada, requerido para la ejecución del Proyecto vial Rumichaca – Pasto, con las construcciones anexas de cera 1: viva en palma+guayacan+quillotocto+cactus 73,63 m y cerca 2: con postes en madera A 4 hildas en alambre de puas 38,75 m, así como cultivos y/o especies consistentes en: árbol de guayacán 24 unidades, árbol de chirimoyo 21 unidades, planta de palma de elefante 15 unidades, árbol quillotocto 30 unidades, planta de fique 12 unidades, árbol de higuera 51 unidades, árbol de chilca 10 unidades, planta de nopal 17 unidades, árbol cayeno 17 unidades, planta de acacia negra 48 unidades, árbol de guayabo 2 unidades, planta de penca 3 unidades, planta de espinillo 1 unidad; con posterioridad, en enero de 2020 se realizó un dictamen complementario por un área adicional de 2.620,44 m² en la suma de \$84.378.168 para un avalúo comercial total tasado en \$265.982.542,7.

En ese sentido, revisadas las diligencias se observa que en razón al recurso de reposición formulado por el extremo pasivo contra el auto de 16 de noviembre de 2021 mediante el cual se admitió la demanda se ordenó a la parte demandante allegar un dictamen actualizado, por lo que, se presentó un avalúo actualizado de conformidad con el incremento con del índice de valorización predial, que emite el DANE para la ciudad de Pasto arrojando una suma total de **\$327.518.237,92**.

Por su parte, la demandada Magdaly Mercedes Mayorga solicitó que no se tuviese en cuenta el anterior dictamen argumentando, en síntesis, que: **i)** éste no corresponde a un *nuevo* avalúo comercial sino que se replican los elaborados en el 2018 y 2020 sin realizar nuevas encuestas o búsquedas de nuevas ofertas a 2022 de ahí que se atiendan las condiciones de valorización actuales amén que se utiliza un índice de valorización aplicable en otra ciudad, **ii)** existen errores en la metodología utilizada y **iii)** no se acreditó en debida forma la idoneidad de la lonja que realizó el dictamen, aportando con la contestación un avalúo comercial elaborado por LONJIPAP Inmobiliaria de Peritos Avaluadores Profesionales de fecha 27 de julio de 2022 en el que se estableció un valor comercial para la franja del terreno requerida en **\$717.346.000**.

Bajo esta perspectiva, se estudiará cuál de ellos conforme a lo dispuesto en el artículo 232 del Código General del Proceso ya citado presenta mayor solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad para fundamentar la indemnización que deberá cancelar la entidad demandante.

7. Como primera medida se debe abordar el estudio de las cuestiones atinentes a la vigencia del avalúo presentado por la Agencia Nacional de Infraestructura, siendo este un punto central de la controversia planteada por el extremo pasivo.

Sobre el particular ha de decirse que la indemnización en el marco del trámite de expropiación como se señaló en líneas precedentes aun cuando debe ser justa en términos generales, ello de manera alguna implica que su finalidad sea resarcir la totalidad de daños y costos que sufre el propietario por la tradición del bien a manos del Estado al punto que pueda alcanzar una situación semejante a la que tenía antes de iniciado el procedimiento, por tanto, su estimación no se rige por las reglas propias de un proceso judicial ordinario en el que se pretenda una determinada suma de dinero para el pago de los perjuicios acaecidos, dado que su cálculo debe efectuarse en observancia del interés de la comunidad.

En esa línea, la Jurisprudencia de la Corte Constitucional ha sido enfática en señalar que la indemnización debe ser **previa** a la transferencia del derecho real de dominio en virtud de la expropiación¹⁰ para lo cual la entidad solicitante deberá tomar como base para la oferta el avalúo elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces. De lo anterior vale la pena aclarar, si bien es cierto el parágrafo 2 del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 establecía que *“El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este”* con la modificación efectuada por el artículo 9º de la Ley 1882 de 2018 se dispuso que una vez notificada la oferta, el mismo quedara en firme para efectos de la enajenación voluntaria, de tal manera que no resultaba procedente exigir que con la presentación de la demanda se adjuntara un nuevo dictamen, pues el precitado canon no es aplicable al trámite de expropiación por vía judicial.

Al respecto, es menester traer a colación un pronunciamiento reciente del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, en el que se determinó de forma clara que respecto del proceso consagrado en el artículo 399 del Código General del Proceso, como el que aquí nos concierne, no existe un término de caducidad para el avalúo comercial, sobre el punto, expresó:

“Por último, en lo que tiene que ver con la caducidad del avalúo aportado por el extremo activo, dado que al interponerse la demanda de expropiación se había superado la vigencia de un año, es del caso apuntalar que dicho término corre en el transcurso del trámite administrativo, para los fines del artículo 24, parágrafo 2, de la Ley 1682 de 2013, más no durante el proceso judicial, regulado por el artículo 399 del Código General del Proceso, norma que, en modo alguno, contempla un plazo extintivo para ese trabajo valuatorio, ya que tan solo dispone, en su numeral 6, que “[c]uando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.”¹¹

En ese orden de ideas, no es posible como pretende la parte demandada descartar de plano las conclusiones adoptadas en el dictamen elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales para la Agencia Nacional de Infraestructura en julio de 2022, máxime si en cuenta se tiene que corresponde a una actualización de los realizados en la etapa de enajenación voluntaria de acuerdo con la reglamentación municipal vigente para la época en que se realizó la oferta formal de compra a la propietaria, quien incluso aceptó el valor estimado por la franja de 5.433,75 m2 que se requirió inicialmente conforme la promesa de compraventa allegada al trámite¹², entonces, si la exigencia prevista con relación a la temporalidad del avalúo fuese procedente en el escenario judicial, la falta de vigencia del trabajo valuatorio de manera alguna puede ser considerado un factor suficiente para que el dictamen no sea apreciado.

¹⁰ Corte Constitucional Sentencia C-1074 de 2002.

¹¹ Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, Sentencia de 26 de junio de 2023 exp. 11001-31-03-029-2022-00161-01, M.P. Juan Pablo Suarez Orozco.

¹² Archivo PDF 004, fl. 90.

Esta postura ha sido reiterada por la Corporación en cita en varias oportunidades, verbi gracia en un caso similar al aquí debatido, precisó:

“ ...el a quo desechó el peritaje hecho por una entidad pública encargada de esa labor, con base en que no estaba vigente para cuando se presentó la demanda de expropiación, comoquiera que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 disponía que el “avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación”, de modo que para el 28 de diciembre de 2016, fecha en que la entidad pública demandante emitió la resolución de inicio de procedimiento de expropiación judicial, carecía de vigor la valuación cuyos reparos formulados por el propietario fueron resueltos el 17 de marzo de 2015 por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

Sin embargo, ese argumento no era suficiente para desestimar de plano la valuación comercial hecha por la Administración Pública, en razón a que (i) se debía examinar su pertinencia para determinar el valor justo de la indemnización que le corresponde al propietario del bien expropiado y (ii) su expedición en el año 2014 no conllevaba obligatoriamente a la aceptación de la experticia elaborada por el señor CABRALES RODRÍGUEZ, dado que esta también debía someterse a un análisis exhaustivo de su pertinencia.

(...)

Así las cosas, si bien el avalúo comercial hecho por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI no cumplió el requisito temporal previsto en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, lo cierto es que ese peritaje fue utilizado como fundamento por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para iniciar el trámite de expropiación judicial, de modo que debe apreciarse, conforme a la reglas de la sana crítica, para establecer sí es un parámetro válido en la estimación de la indemnización...”¹³

8. Precisado lo anterior, se advierte que haciendo un análisis de las experticias allegadas por las partes se denota que las mismas se asemejan en la valoración efectuada al predio objeto del presente trámite respecto de la metodología para determinar el valor comercial, no obstante, la del extremo demandante presenta mayor claridad respecto de los métodos aplicados para evaluar el terreno, es más específico con relación a las condiciones del sector donde se encuentra ubicado el predio y por ende sus resultados generan un mayor grado de confiabilidad para esta Juzgadora, teniendo en cuenta los informes técnicos allegados al plenario y la sustentación del dictamen realizada por el Ingeniero Civil Cesar Augusto Vallejo Franco en la audiencia llevada a cabo el 8 de noviembre de 2023.

8.1. En efecto, revisado el contenido del dictamen desarrollado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales para la Agencia Nacional de Infraestructura en julio de 2022¹⁴ se observa que se realizó una descripción detallada de las vías de acceso, linderos, acceso a servicios públicos, actividad económica predominante, descripción de las

¹³ Sentencia Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, exp. 110013103 047 2020 00088 01, discutido y aprobado en Sala del 10 y 17 de febrero de 2022, M.P. Liana Aida Lizarazo Vaca.

¹⁴ Archivo PDF 020, fl. 504.

características del predio, estratificación, servicios comunales del sector, valorización de especies vegetales, los métodos valuatorios y los cálculos realizados para establecer el valor del terreno en bruto por metro cuadrado, los anexos y especies vegetales para posteriormente actualizar dichas cifras al año 2022 aplicando el Índice de Valoración Predial que emite el DANE para la ciudad de Pasto, sin que se advierta que se haya incurrido en errores aritméticos.

Aunado a ello, el Ingeniero Civil Cesar Augusto Vallejo Franco, quien elaboró el dictamen, en la diligencia en comentó explicó con suficiencia el contenido del mismo, demostrando tener un amplio conocimiento en la materia y estar familiarizado con esta clase de trámites; en cuanto a la metodología que utilizó; señaló que se valió del método contemplado en el artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC para la estimación del precio del terreno en bruto aplicando una fórmula matemática que contempla las variables de: i) porcentaje de área útil, el cual se determina de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio, ii) valor del terreno urbanizado que parte de la investigación de mercado, iii) ganancia por urbanizar que se traduce en lo que el constructor aspira obtener y iv) los costos de urbanismo, al respecto, señaló: *“Esta metodología es una combinación de procedimientos en la cual se debe establecer el valor del terreno urbanizado (...) la resolución presenta una fórmula que hay que aplicar, que claramente está allí establecida y la cual habla, que el valor del terreno en bruto es igual al valor del terreno urbanizado., perdón al porcentaje del área útil del Predio multiplicada por el valor del terreno urbanizado sobre 1 más la ganancia por urbanizar, menos los costos de urbanismo, entonces, cada uno de los términos de la fórmula son los cuales, pues digamos la metodología exige que hay que garantizar y pues obtener datos confiables para poder ser aplicada.”*, resaltando que acudió a este procedimiento debido a que la franja de terreno requerida para la ejecución del proyecto vial “Rumichaca - Pasto” pertenece a un predio de mayor extensión por lo que en no es posible aplicar el método de mercado directo pues no existen ofertas comparables para inmuebles en las mismas condiciones, de ahí que se deban tomar como referencia predios urbanizados.

Sobre este aspecto, en el avalúo presentado por la ANI se relacionan las ofertas del mercado inmobiliario en las zonas aledañas al bien inmueble objeto del litigio realizando una descripción de los predios, concretamente, respecto de las utilizadas para realizar el cálculo, Condominio Arcoíris Reservado Vereda El Porvenir se señala *“Lote Condominio Topografía ondulada- Acceso vía adoquinada-Lote Urbanizado no construido o edificado- Áreas con Problemas de Erosión Sequías y Quemadas”* que es coincidente con la topografía del inmueble objeto de expropiación dado que se encuentra localizado en un sector que se caracteriza por presentar topografías onduladas con pendientes entre los rangos de 8, 12 y 25 %, así mismo, el perito amplió la información en cuanto a los criterios en que se basó para la elección de dichos inmuebles, así: *“encontramos que en el Condominio Arcoíris Reservado, que es un conjunto cerrado que entregaba vías, redes de servicios públicos y una dotación comunal, se podía asimilar, a lo que se puede desarrollar dentro del predio valorado, el tema de topografía, el tema de accesos, el tema de áreas eran muy similares, entonces dedujimos y el análisis se hace partiendo de esa base que dentro del predio que valoramos podemos llegar a lotes de las características que estábamos encontrando en oferta, obviamente incluyendo unos costos de urbanismo que se tienen que calcular para ese conjunto cerrado en particular”*

En igual sentido, indicó las razones por las cuales no se utilizaron otras ofertas del mercado en la medida que *“la mayoría de las otras ofertas no están dentro de urbanizaciones, están sobre procesos de desarrollo poblacional que se han girado*

alrededor de la vía y por eso están dispersas, o sea, no las consigue usted una detrás de otra ni una al lado de la otra (...) son mucho más pequeños y pueden tener una norma diferente, entonces digamos en términos del avalúo, lo que el Avalúo contempla y la principal condición del avalúo es la norma que tiene vigente y su potencial de uso, entonces sí voy por factor área, los predios que usted me marca pues no servirían como referencia directa para calcular ese valor.”, dejando claro que si bien se utilizaron encuestas realizadas a otros expertos en el área esto sólo fue como un método de apoyo y no un factor determinante en la estimación del precio del predio objeto de expropiación.

De otro lado, frente a la actualización del avalúo para el año 2022 explicó que se utilizó el Índice de Valoración Predial del Municipio de Pasto debido a que no existe un indicador de esta clase para el Municipio de Imués y por el conocimiento que tiene del mercado inmobiliario en la región se puede replicar a otras zonas del Departamento, esto en razón a que no era posible efectuar un nuevo avalúo que contemplara una investigación del mercado reciente toda vez que la indemnización no debe comprender el mayor valor o plusvalía generada por la entrada en ejecución del proyecto, circunstancia que se acompasa con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1998.

Ahora bien, en lo que tiene que ver con la idoneidad del perito ha de decirse que, su declaración se fundamentó en su conocimiento profesional así como la experiencia que ostenta en la práctica de este tipo de avalúos, aspectos que se encuentran debidamente acreditados toda vez que se adjuntó copia de los títulos académicos obtenidos por Cesar Augusto Vallejo Franco como técnico laboral por competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales y se aportaron certificaciones laborales que acreditan su experiencia como perito evaluador, adicionalmente, manifestó haber colaborado en la elaboración de múltiples dictámenes periciales utilizados en trámites de enajenación voluntaria en la ejecución de proyectos de utilidad pública, aproximadamente 1500 por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales de la cual funge como director ejecutivo y 300 a nivel profesional en 20 años de experiencia.

Finalmente, cumple precisar que el dictamen pericial se encuentra suscrito por el ingeniero que lo elaboró, Cesar Augusto Vallejo Franco, y un comité de avalúos integrado por cuatro profesionales más, de ahí que se trate de un avalúo corporativo, si bien éste fue sustentado sólo por el señor Vallejo, lo cierto es que, esta circunstancia de manera alguna le resta validez probatoria y no hay norma alguna que contemple tal sanción.

8.2. En contraste en el avalúo aportado por la parte demandada se presentan varias inconsistencias relacionadas con los métodos aplicados, los predios tomados como referencia para la investigación de mercado, los cifras obtenidas y los cálculos efectuados para la estimación de la indemnización que no permiten tener certeza respecto de la información allí suministrada.

De entrada, lo primero que debe advertir el Despacho es que en el trabajo valuatorio elaborado por LONJIPAP Inmobiliaria de Peritos Avaluadores Profesionales el 27 de julio de 2022 se incurrió en errores aritméticos en los cálculos realizados para definir el valor del terreno por metro cuadrado, concretamente, en el numeral 10.1 del informe- tabla del método residual y la deducción efectuada en un 50% por la presunta afectación topográfica que se causó al predio objeto de litigio

con la ejecución del proyecto, circunstancias que fueron reconocidas de forma expresa por la ingeniera Yohany del Carmen Villacrez como evaluadora responsable, cuando la apoderada judicial del extremo actor la cuestionó acerca de las diferencias en las cifras manifestó que se tratan de errores de cálculo, lo que de suyo permite colegir que la determinación final del valor comercial del inmueble no es correcta, de ahí que no se pueda tener en cuenta.

Sumado a lo ya expuesto, pese a que el avalúo presentado es bastante similar al allegado por la parte demandante y la metodología utilizada es la misma, la explicación brindada por la perito en la audiencia adelantada el pasado 8 de noviembre no fue lo suficientemente clara, incurriendo en varias contradicciones que generan confusión, verbi gracia, cuando el Despacho le preguntó sobre el sector en que está situado el inmueble afirmó que se trata de un predio rural, sin embargo, más adelante, indicó que el predio ya se encuentra urbanizado, *“el inmueble como tal ya está urbanizado ¿Por qué? Porque presenta una vivienda que no tenga obras de urbanismo como como vías y como vías, como parte eléctrica, mayormente como para construir más viviendas no quiere decir que ya no esté urbanizado está urbanizado como tal, porque ya hay una vivienda dentro del inmueble”*, aunado a ello, cuando se le cuestionó sobre la visita que efectuó al predio, su descripción de las vías de acceso y la topografía del inmueble es demasiado general *“Sí es, es inclinado, tiene en unas partes, es como más escarpado, pues en unas partes si tiene un poquito más de dificultad de acceso”*, luego no es posible establecer en qué condiciones se encontraba el bien para el momento en que se efectuó la visita.

De otro lado, en cuanto al ejercicio avaluatorio en sentido estricto, no se explicó en debida forma cuáles fueron los métodos aplicados y en qué consistían cada uno de ellos, comenzó su declaración señalando que utilizó el método de comparación o de mercado, posteriormente hizo referencia al método residual sin especificar de manera precisa en qué consiste y después indicó que la metodología aplicada es de encuestas, *“nosotros hicimos el método comparativo como tal, el método residual nos está mostrando que si es un, si es un inmueble urbanizado, tiene un mayor costo, por esas obras de urbanismo, entonces nosotros o sea, nosotros seguimos trabajando con el método de encuestas, pero hacemos, traemos a colación el método residual para indicarnos que un valor de terreno urbanizado es mayor con esas obras de urbanismo, por lo cual esas nosotros las estamos trabajando, es para disminuir el valor del lote en bruto, pero nosotros continuamos estantes con el método de encuestas, el método residual nos sirve para indicarnos que ese valor en bruto puesta cuesta costaría urbanizado mucho mayor, pero como en este caso no está, o sea, nosotros es más, nosotros trabajamos es el método de encuestas, el método residual nosotros lo trabajamos para hacer los cálculos correspondientes que requeriría el inmueble, como en este caso es en bruto, entonces nosotros disminuimos de acuerdo a ese método residual que nosotros también tenemos como conocimiento, pero en sí el método que trabajamos es el de encuestas y nosotros hacemos las valoraciones”*, de tal manera que no se entiende cuáles fueron los procedimientos desarrollados para concluir que el precio del bien asciende a la suma indicada.

Ahora bien, con relación a la investigación de mercado, ha de decirse que sobre este ítem también se presentan muchas dudas pues, las fotografías aportadas con el dictamen pericial arrimado por la parte convocada no permiten extraer que los inmuebles que sirvieron como base para comparar el valor cuentan con similares características topográficas al avaluado pese a estar ubicados en el mismo municipio, esto en la medida que en las publicaciones sólo se evidencian las condiciones de la construcción y que las mismas están en venta, de modo que no

es posible verificar las particularidades del terreno, igualmente, difiere de la destinación del predio, cuyo uso principal es agrícola tradicional, no obstante, en los inmuebles materia de comparación se observa que la destinación para la oferta es principalmente de uso residencial.

Dichas cuestiones tampoco fueron dilucidadas por la ingeniera Yohany del Carmen Villacrez en la sustentación del dictamen, toda vez que, que según su relato las ofertas fueron tomadas por internet y sus características se indagaron vía telefónica de tal suerte que no se constató de forma directa el estado en que se encontraban los inmuebles referidos para realizar la comparación con el bien objeto de expropiación y si concurrían elementos de similitud; prueba de esto es que, se le preguntó sobre el sector en que se encuentran localizados tales predios y no respondió de forma concreta si se están ubicados en zona rural o urbana, adicionalmente, no visitó el los inmuebles que conforman el Condominio Arcoíris Reservado Vereda El Porvenir respecto de los cuales se fundamentó el dictamen allegado por la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de desvirtuar las conclusiones a las que arribó la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales, explicando las razones por las cuales no era procedente acudir a tales predios como bienes de referencia, simplemente se limitó a señalar que los inmuebles utilizados son los que se encontraban en el mercado para la data en que se realizó el avalúo.

Ahora, porque así lo reconoció la perito en su declaración, llama la atención de esta Juzgadora que la única diferencia entre las experticias radique en la elección de los inmuebles tomados como base para la investigación de mercado pues incluso los costos de urbanismo son los mismos utilizados por Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales, circunstancia que pone en tela de juicio los valores estimados por el extremo pasivo si se toma en consideración que en las fotografías allegadas se evidencia que en los inmuebles ofertados se encuentran construcciones, casas de uso residencial, resultando extraño que los costos de la construcción sean los mismos que los requeridos para un proyecto similar al Condominio Arcoíris Reservado Vereda El Porvenir, concluyéndose que la distinción se circunscribe a que los inmuebles tomados por LONJIPAP Inmobiliaria de Peritos Avaluadores Profesionales ostentan un mayor valor comercial para el año 2022.

En esa línea, cumple precisar que en el avalúo arrimado por el extremo convocado, igualmente, se omitió incluir la totalidad de la información pertinente, no se incluyó el valor de la construcción de los inmuebles referenciados, en el momento en que la apoderada judicial de la demandante le preguntó sobre este asunto respondió: *“No lo presenté y dentro de ese documento, pero nosotros, el valor de la construcción hacemos un valor acorde de acuerdo a lo que se puede observar dentro de los registros que presentan las ofertas dentro de Internet y por tanto, pues damos como una valoración a la construcción y hacemos ese respectivo descuento, nosotros, pues ya trabajamos en construcciones y pues tenemos unos valores corresponden, **no lo presenta, no lo presente dentro del avalúo no están esos cálculos, por lo cual pues sí, eso me hace falta**”,* con posterioridad, agregó *“no, en este momento no los tengo aquí no los no los pase”*.

De otro lado, se demostró que la experiencia de la ingeniera Yohany del Carmen Villacrez se limita a tres avalúos presentados con el propósito de establecer indemnizaciones dentro del proceso de negociación directa o de oferta en el marco

de la adquisición de terrenos para la construcción de vías terrestres, incluyendo el que acá se discute, amén que para la fecha en que se evacuó la audiencia de que trata el numeral 7º del artículo 399 del Código General del Proceso la precitada no se encontraba activa en el Registro Abierto de Avaluadores, situaciones que ponen en duda la idoneidad de la precitada para rendir la experticia y la firmeza de las conclusiones a las que arribó.

De igual forma, en punto de la exposición realizada por el perito Cesar Antonio Machado Rodríguez, se observa que, el requisito de experiencia tampoco se acredita a cabalidad habida cuenta que a nivel corporativo sólo ha realizado dos avalúos, aunado a ello, en su declaración no se atiende el criterio de imparcialidad que requiere la labor acá desempeñada en su condición de perito, pues además que no brindó mayores luces para fundamentar en debida forma el dictamen pericial realizado por Yohany del Carmen Villacrez pese a que, según su dicho realizó la revisión del informe, se denota una clara parcialización en sus afirmaciones.

Respecto del objeto del dictamen, preciso: *“lo que hacemos nosotros es ya analizar y presentar un informe que nos permita demostrar en este caso al juez y que el predio pues tiene un mayor valor y se determine un valor justo para la persona ya que no solamente está haciendo expropiado sino que adicionalmente está siendo afectado lo cual como decir tienen que entregarle un inmueble en iguales o mejores condiciones y en este caso se está dejando el mismo inmueble con condiciones bastante ha afectadas sí”* más adelante reiteró, *“el tema es que se está afectando a una propiedad y nosotros tenemos que soportar y no muchas veces los números soportan eso y yo no sé, señora juez, cómo se maneja en un tema de una afectación que presenta el inmueble y es real y no se está teniendo en cuenta esa afectación y por eso nosotros de alguna forma queremos por medio de este evaluó decir sí, la ANI debe, debe no solamente pagar un valor que aparece en documentos, sino que la afectación que hay una ronda cívicas que fueron afectadas”*

Así mismo, se evidencia que en cuanto el criterio para la elección de los predios de referencia en el método comparativo que se incluyó en el informe, expresó: *“Sí, el tema es que no queríamos irnos de pronto por valores muy altos, porque pues lo que ha pasado a veces con la ANI es que el pleito se va más a un tema de tratar de controvertir o sea, el ataque es a veces es hacia el abogado o el perito y no miran el perjuicio o la afectación que se le está generando a quien está solicitando que se pague un valor correcto.”*

Las anteriores manifestaciones lejos de corresponder a un concepto emitido en el ejercicio de su profesión de acuerdo con los conocimientos que ostenta en la materia, se vislumbran como un juicio de valor efectuado frente a las afectaciones que sufrió la propietaria del predio objeto de intervención por la materialización del Proyecto vial Rumichaca – Pasto y que la entidad demandante no ha cancelado lo que considera una indemnización justa, lo que hace significar que el objetivo del dictamen más allá de establecer el valor real del predio avaluado pretendía que se aumentara el valor del precio resarcando los perjuicios ocasionados, situación que como se señaló en líneas atrás, difiere del trámite judicial aquí surtido, de igual forma, manifestó haber sido sancionado por la autoridad reguladora de avalúos por una denuncia efectuada por la Agencia Nacional de Infraestructura en razón primer avalúo que realizó *“por causa de simplemente tratar de argumentar con un peritaje la injusticia que está presentando hacia un inmueble”*, evidenciándose que existe un conflicto de índole profesional previo con la entidad estatal lo que no sólo cuestiona su idoneidad para elaborar y sustentar el dictamen sino que genera un manto de duda frente a las declaraciones emitidas.

9. En tales condiciones, dado que el dictamen elaborado en 2022 por Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales se llevó a cabo de manera rigurosa en la medida que se analizaron las características del bien, tales como ubicación, destinación, vías de acceso, estructura, servicios públicos, entre otras circunstancias que pueden incidir con su valoración real, atendiendo a la mayor claridad, exhaustividad, solidez, precisión y calidad de los fundamentos, y las imprecisiones evidenciadas en el dictamen efectuado por la LONJIPAP Inmobiliaria de Peritos Avaluadores Profesionales en julio de 2022, el Despacho tendrá en cuenta el avalúo presentado con la subsanación del escrito de demanda, el cual asciende a la suma de \$327.518.237,92. para la zona de terreno requerida para el Proyecto vial Rumichaca – Pasto, consolidada en la ficha predial No. RUPA-3-0197 Versión 2 de noviembre de 2019, que hace parte del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 254-7015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres de propiedad de la señora Magdaly Mercedes Mayorga.

11. En consecuencia, dado que el monto de la indemnización debe ser justo, éste ciertamente debe ser traído a valor presente mediante la respectiva indexación desde la emisión de dictamen tomando en consideración la pérdida de valor adquisitivo del dinero por el transcurso del tiempo, hasta la fecha del presente fallo utilizando el índice de precios al consumidor, mediante la fórmula $S=Vr \times If / li$, donde S=Suma actualizada; Vr.= valor a indexar; li= índice inicial; If= índice final.

Sobre la procedencia de la actualización monetaria, en el proceso declarativo especial de expropiación la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia STC1709-2021, expresó:

“ Ha dicho con profusa claridad la Sala, que «[l]a corrección monetaria -o indexación- es una remuneración equitativa y razonable para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo del dinero por la inflación, es decir, una retribución para que la prestación económica tenga un valor igual -o similar- al que tuvo en el momento en que se ejecutaron las obligaciones del respectivo negocio, que fue cuando se pagó el precio pactado, o debió pagarse el justo» (CSJ SC10291-2017), figura que vino a ser aceptada en nuestra jurisprudencia desde la sentencia del 24 de abril de 1979¹⁵, la cual se ha mantenido hasta la actualidad, con sus distintos bemoles, por supuesto¹⁶, y que con el Código General del Proceso es hoy día, inclusive, una obligación del juez reconocerla de oficio¹⁷.

Bajo tal perspectiva, es claro que la actualización monetaria peticionada por el demandado resulta justificada, pues de lo contrario, se le

¹⁵ CSJ, SC GJ CLIX Parte 1 (1979), Págs. 99 – 117.

¹⁶ Consultar al respecto, CSJ, sentencia del 19 de noviembre de 2001, Exp. 6094; CSJ, sentencia del 25 de abril de 2003, Exp. 7140; CSJ, SC10097-2015; CSJ, SC3365-2020, CSJ, SC002-2021, entre otras.

¹⁷ El artículo 284 ibídem prescribe: *“Si no se hiciera en la sentencia la condena en concreto, la parte favorecida podrá solicitar dentro del término de su ejecutoria, que se pronuncie sentencia complementaria. // Cuando entre la fecha de la sentencia definitiva y la de entrega de los bienes, se hayan causado frutos o perjuicios reconocidos en la sentencia, su liquidación se hará por incidente, el cual debe proponerse dentro de los treinta (30) días siguientes a la entrega, con estimación razonada de su cuantía expresada bajo juramento. Vencido dicho término se extinguirá el derecho y el juez rechazará de plano la liquidación que se le presente.// **La actualización de las condenas a pagar sumas de dinero con reajuste monetario, en el lapso comprendido entre la fecha de la sentencia definitiva y el día del pago, se hará en el momento de efectuarse este.**”* (destaco ajeno al texto)

impondría al propietario del predio objeto de enajenación forzada recibir un dinero disminuido por la merma de su valor real o poder de compra, producto de la depreciación por causa del fenómeno inflacionario, desde que se realizó la oferta de compra, hasta cuando se efectuó el pago correspondiente, por lo que por equidad y justicia debe traerse a valor presente la suma ofrecida por la entidad que desarrolla la obra de interés público, o la determinada en el juicio por el juez de acuerdo con la o las experticias aportadas por las partes.”

Conforme a las anteriores precisiones, vale la pena resaltar que en virtud la oferta formal de compra comunicada mediante oficio No. DP-OFC-0814-01-18 de 9 de noviembre de 2018 en la suma de \$181.604.374,79 por un área de 5433,75 m², la señora Magdaly Mercedes Mayorga recibió \$145.283.499,83., monto que debe ser descontado de la indemnización a entregar por lo que el saldo restante equivale a **\$182.234.738,09**.

Puestas así las cosas, se tiene que el índice del precio al consumidor establecido para julio de 2022¹⁸corresponde a 120,27 y para el mes de octubre de la presente anualidad es de 136,45, siendo así, efectuada la operación aritmética correspondiente se tiene que la indemnización a cancelar asciende a \$206.750.893,92.

V DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECRETAR, por motivos de utilidad pública, a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI la expropiación de la zona de terreno requerida para el Proyecto vial Rumichaca – Pasto, consolidada en la ficha predial No. RUPA-3-0197 Versión 2 de noviembre de 2019, elaborada por la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., correspondiente a la Unidad Funcional 3 Sector Pilcuán – El Pedregal, del municipio de Imués (N), con un área total requerida de terreno de OCHO MIL CINCUENTA Y CUATRO COMA DIECINUEVE METROS CUADRADOS (8.054,19 m²), delimitada dentro de la abscisa Inicial K 42+541,42 D y Final K 42+936,48 D, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado “LAS JUNTAS HOY PALO BONITO”, ubicado en la Vereda Pilcuán, del Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con cédula catastral 52354000000000160001000000000, matrícula inmobiliaria No. 254-7015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres, comprendida dentro de los siguientes linderos específicos: POR EL NORTE: En longitud de 427,29 metros con Vía Panamericana (Puntos 1 al 14); POR EL SUR: En longitud de 404,20 metros con Magdaly Mercedes Mayorga Morales (Puntos 15 al 54); POR EL ORIENTE: En longitud de 18,98 metros con Enriqueta Bonilla Pascuaza y otros (Puntos 14 al 15); POR EL OCCIDENTE: En longitud de 38,93 metros con Magdaly Mercedes Mayorga Morales (Puntos 54 al 1), junto con las construcciones anexas, cultivos y especies que en él se encuentran.

SEGUNDO. Ordenar la cancelación de todos los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre inmueble objeto de expropiación. Líbrense las

¹⁸ Fecha en que se elaboró el dictamen.

comunicaciones pertinentes al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la zona respectiva.

TERCERO. Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres inscribir la presente decisión en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 254-7015 y proceda a abrir y/o formar un nuevo número de folio de matrícula inmobiliaria, exclusivo para la zona de terreno requerida para el Proyecto vial Rumichaca – Pasto, consolidada en la ficha predial No. RUPA-3-0197 Versión 2 de noviembre de 2019, elaborada por la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., correspondiente a la Unidad Funcional 3 Sector Pilcuán – El Pedregal, del municipio de Imués (N), con un área total requerida de terreno de OCHO MIL CINCUENTA Y CUATRO COMA DIECINUEVE METROS CUADRADOS (8.054,19 m²), delimitada dentro de la abscisa Inicial K 42+541,42 D y Final K 42+936,48 D, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado “LAS JUNTAS HOY PALO BONITO”, ubicado en la Vereda Pilcuán, del Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con cédula catastral 5235400000000000160001000000000, matrícula inmobiliaria No. 254-7015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres, comprendida dentro de los siguientes linderos específicos: POR EL NORTE: En longitud de 427,29 metros con Vía Panamericana (Puntos 1 al 14); POR EL SUR: En longitud de 404,20 metros con Magdaly Mercedes Mayorga Morales (Puntos 15 al 54); POR EL ORIENTE: En longitud de 18,98 metros con Enriqueta Bonilla Pascuaza y otros (Puntos 14 al 15); POR EL OCCIDENTE: En longitud de 38,93 metros con Magdaly Mercedes Mayorga Morales (Puntos 54 al 1), junto con las construcciones anexas, cultivos y especies que en él se encuentran.

CUARTO. ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 254-7015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres. Ofíciase.

QUINTO. Como valor de indemnización se ordena a la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, reconocer a favor de la demandada Magdaly Mercedes Mayorga, la suma de \$206.750.893,92. debidamente indexada a la fecha de emisión del presente fallo.

La demandante deberá consignar a órdenes del Despacho el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para ser entregados a la parte demandada.

CÓPIESE Y CÚMPLASE,


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

Natalia Andrea Moreno Chicuazuque

Firmado Por:

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **89ac588400862404e8cedb9db68747991c805f6e57d806d45a86e55edfcbb1d8**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 1100131030362023 00092 00

En atención a lo solicitado por el apoderado de la parte actora², de conformidad con lo establecido en el artículo 461 del Código General del Proceso, el despacho, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECRETAR la terminación del proceso ejecutivo adelantado por Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias WC S.A.S. en contra de Canales Desarrolladores S.A.S, por PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN.

SEGUNDO: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en la actuación y que se encuentren vigentes. En el evento de existir comunicación de la DIAN o embargo de remanentes, dese aplicación a lo dispuesto por los artículos 465 y 466 del Código General del Proceso.

TERCERO: Una vez se cumpla lo anterior, de no existir obligaciones a favor de la DIAN, ni embargo de remanentes Secretaría proceda con la devolución de los depósitos judiciales consignados por cuenta de las medidas cautelares ordenadas a favor de la demandada Canales Desarrolladores S.A.S., a través de la modalidad de abono a cuenta.

CUARTO: Comoquiera que la demanda se integra con archivos virtuales, no habrá necesidad de ordenar el desglose de los documentos contentivos de las obligaciones pagadas, pues, los mismos se encuentran físicamente en poder de la parte actora.

QUINTO: No condenar en costas a ninguna de las partes.

SEXTO: Por sustracción de materia, el juzgado de abstiene de decidir sobre el recurso de reposición propuesto contra el mandamiento de pago.

SÉPTIMO: Archivar el expediente dejando las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

Firmado Por:

Natalia Andrea Moreno Chicuazuque

Juez

Juzgado De Circuito

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

² PDF 029.

Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bd7b98e855afd89306d0943cfe3946cb901778e78fa0c06d6060a2ccbbc74635**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:48 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Bogotá D.C.,

Señores
JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO
ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
BOGOTA

Asunto: Solicitud de Información
Radicado No. 110013103036 2023 00 345 00

Respetados señores:

En atención a su comunicación radicada en esta entidad el día 17 de octubre de 2023, mediante la cual solicita la información a nombre de señor(a) **EDGAR FERNANDEZ LOPEZ**, le anexamos el reporte correspondiente, en el que podrá apreciar la información registrada a la fecha en CIFIN S.A.S. en adelante TransUnion@.

Al respecto es pertinente señalar que, TransUnion@, posee la información actualizada a la fecha en la cual se ejecuta la consulta, debido a que la información en el reporte se modifica permanentemente (actualizaciones, eliminaciones y aplicación de permanencias de acuerdo a la Ley 1266 de 2008 que regula el derecho al hábeas data.) por parte de las fuentes de información.

Es preciso aclarar que TransUnion@ a la fecha, no maneja información correspondiente a C.D.T. ni títulos valor e inversiones. De igual manera le informamos que en el historial comercial y crediticio no se refleja información relacionada los saldos (o movimientos) sobre las cuentas de ahorro o corrientes. Así mismo, le indicamos que TransUnion@, como Operador de Información, no está en la facultad de determinar que Cuentas son o no, susceptibles de ser embargadas.

Vale la pena precisar que los datos son recibidos a través de las Entidades Fuentes y cualquier información adicional a la que contiene el reporte, tales como datos de empleo y/o empleador, afiliación a seguridad social, bienes muebles, inmuebles, vehículos, etc.; con todo respeto, le sugerimos solicitarla directamente a la entidad reportante o a las entidades que tienen relación con los titulares y por ende conocen el detalle de esa información.

Esperamos haber atendido su solicitud.

Cordialmente,

ATENCIÓN AL TITULAR

0089993-2023-10-18
DRAV / 31 de octubre de 2023
Anexos: Reporte de Información

RESPUESTA CIFIN S.A.S. – TransUnion (110013103036 2023 00 345 00)

TUCOsolicitudesoficiales <solioficial@transunion.com>

Mar 31/10/2023 3:24 PM

Para:Juzgado 36 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (227 KB)

CONSULTA EDGAR FERNANDEZ LOPEZ.pdf; EDGAR FERNANDEZ LOPEZ.pdf;

Bogotá D.C.,

Apreciados señores

JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA

Reciban un cordial saludo.

Adjuntamos la(s) respuesta(s) elaborada(s) a su(s) requerimiento(s). (110013103036 2023 00 345 00)

De otra parte, le indicamos que para futuras comunicaciones, deberán remitirlas al correo electrónico de TUCOsolicitudesoficiales - solioficial@transunion.com, suministrando la siguiente información.

Nombre de Despacho:	
Nombre del Solicitante:	
Correo:	
Ciudad:	
No. Radicado y/o Proceso:	
No. Oficio:	
Nombre del Ciudadano - Dueño de la información:	
Documento:	

De esta manera damos cumplimiento a la normatividad vigente.

Es necesario indicar que al acceder a la información registrada en TransUnion®, adquieren la calidad de usuario en los términos de la Ley 1266 de 2008 y la Sentencia C-1011 de 2008 de la Corte Constitucional y en ese sentido y sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones prescritas en la Constitución y la Ley, deberán: (i) Guardar reserva de la información que les sea suministrada por los operadores y utilizarla únicamente para los fines que justificaron la entrega, esto es, aquellos relacionados con la competencia funcional específica que motivó la solicitud de suministro del dato personal; (ii) Informar a los titulares del dato el uso que le esté dando al mismo; (iii) Conservar con las debidas seguridades la información recibida para impedir su deterioro, pérdida, alteración, uso no autorizado o fraudulento; y (iv) Cumplir con las instrucciones que imparta la autoridad de control, en relación con el cumplimiento de la legislación estatutaria.

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Cordialmente,

Atención al Titular



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 1100131030362023 00345 00

Agréguese al plenario, póngase en conocimiento de la parte actora y téngase en cuenta para los fines pertinentes la información suministrada por Transunión², con la cual se imposibilita decretar la medida cautelar solicitada en el numeral 1° del escrito que obra en el Archivo 001 de este cuaderno, como quiera que no se encontró registro de cuentas bancarias a nombre del demandado.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

Firmado Por:

Natalia Andrea Moreno Chicuazuque

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 036

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **68ef318b45af590bbde9cfdc7a18459c1ee7e39eea6d43ffde5f108ef8b1f23**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

² Archivo 009, C.2 PDF.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 1100131030362023 00397 00

Se **NIEGA** la solicitud de corrección que antecede², pues, no se observa ningún error ya fuere procedimental, aritmético, por omisión, cambio o alteración de palabras que amerite ser rectificado en la orden de apremio de 4 de septiembre de 2023. Obsérvese que los intereses requeridos en las pretensiones 6.3. y 6.4 (207419471649), 7.3. y 7.4. (207419468001), 8.3. y 8.4. (215973054), fueron librados en los numerales 3.1.2., 3.1.3., 4.1.2., 4.1.3, 5.1.2. y 5.1.3. de ese proveído, respectivamente.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

² PDF 012.

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuzaque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fc6bdc7875d693b649277bd4ea0bba41f740c0f278ec9758c01b60abf6149697**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:51 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹

Rad. 1100131030362023 00397 00

En atención al escrito visto en el Archivo 015 PDF, de conformidad con el inciso primero del artículo 461 del Código General del Proceso, el despacho, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECRETAR la terminación del proceso únicamente respecto de las obligaciones números 454600000602691, 4831020005358432, 4988580033626358 y 215973054 por PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN.

SEGUNDO: CONTINUAR con el trámite de las presentes diligencia, respecto de las obligaciones 1007042341, 379561208500425, 207419471649 y 207419468001.

Teniendo en cuenta que la demanda se integra con archivos virtuales, no habrá necesidad de ordenar el desglose de los documentos contentivos de las obligaciones pagadas, pues, los mismos se encuentran físicamente en poder de la parte actora.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuazuque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d954fe98663a6eccfa67cbd1856ec6a0d42d1765e0c866418be0494f6c9ec8bd**

Documento generado en 28/11/2023 03:59:52 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

¹ Incluido en el Estado N.º 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 1100131030362023 00403 00

En atención a la solicitud que precede y de conformidad con lo establecido en el artículo 286 del CGP, se **CORRIGE** el auto de 23 de octubre 2023, mediante el cual se libró mandamiento de pago², en el sentido de indicar que, la entidad demandada se denomina **EZENTIS COLOMBIA S.A.S** y no como erróneamente se consignó. En lo demás, manténganse incólume el proveído.

Notifíquese esta decisión junto con el auto que libró mandamiento de pago al extremo demandado.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

¹ Incluido en el Estado N° 78, publicado el 29 de noviembre de 2023.

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuzaque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **daac3bf8e49cbec3a4987e2a9ac6c796964eb558c0b71c9f90f238cc5e8660fd**

Documento generado en 28/11/2023 08:31:13 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>