

252

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8624526929559051

Generado el 27 de enero de 2020 a las 17:34:16

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 de CALI (VALLE), bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública No 7569 del 09 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y trasladada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública No 6257 del 10 de diciembre de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 2245 del 19 de diciembre de 2014. La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de los activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., como cedente, a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3357 del 16 de junio de 1986

REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. **PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO** - La sociedad contará con un Presidente Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad el plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8624526929559051

Generado el 27 de enero de 2020 a las 17:34:16

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados, de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta. **PRESIDENTE Y FUNCIONES.** La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar y ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nombrar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales. Vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las

257

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8624526929559051

Generado el 27 de enero de 2020 a las 17:34:16

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
Peggy Algarin Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 79691120	Suplente del Presidente
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejia Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Ronald Andrade Yances Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019	CC - 73162557	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
José Manuel Ballesteros Ospina Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017	CC - 79386114	Suplente del Presidente
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Luis Alberto Arias Fecha de inicio del cargo: 14/08/2019	CC - 1020449784	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Sandra Bonilla Giraldo Fecha de inicio del cargo: 26/12/2018	CC - 67021562	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8624526929559051

Generado el 27 de enero de 2020 a las 17:34:16

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Ana María Bonilla Granada Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1130604682	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Bleidy Johanna Portela Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1069730307	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
María Elena Restrepo Correa Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 42796040	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo

MÓNICA ANDRADE VALENCIA
SECRETARIO GENERAL

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Alianza
Fiduciaria



Fecha 22/09/2011 07:55:27 a.m. (S) B484399
Destinatario FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1
Remitente ADRIANA MOSQUERA

256
Alianza
Fiduciaria

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1

Entre los suscritos, de una parte, LUIS HERNAN ARIZA SANCHEZ, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.123.386 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación legal de **INVERSIONES ARIZA S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida por documento privado de accionista único del 27 de diciembre de 2010, inscrita el 4 de enero de 2011 bajo el número 01442836 del libro IX todo lo cual consta en el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y quien en adelante y para los efectos del presente contrato, se denominará **EL FIDEICOMITENTE A**; RAFAEL FERNANDO NAVAS OLIVARES, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.271.492 expedida en Bogotá quien obra en nombre y representación legal de **PERMAQUIN S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida por escritura pública número ochocientos ochenta y seis (886) de fecha diecinueve (19) de abril de mil novecientos ochenta y ocho (1988) otorgada en la notaría Veinte (20) de Bogotá todo lo cual consta en el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y quien en adelante y para los efectos del presente contrato, se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, y de la otra, **GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que se registrará por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables,

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

BENEFICIARIOS: Son los FIDEICOMITENTES en los mismos porcentajes de participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.

BENEFICIARIO CONDICIONADO: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO según se establece en el contrato de encargo fiduciario de inversión que suscriban los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, será el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE si acredita el cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO.

BENEFICIARIOS DE AREA O FIDEICOMITENTES B: Serán las personas naturales o jurídicas que mediante la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, el aporte al mismo de los recursos establecidos por EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato, adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en los respectivos contratos de vinculación al FIDEICOMISO.

CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima, necesarios para llevar a cabo la construcción y terminación total del PROYECTO, debidamente aprobados y certificados por el INTERVENTOR.

PROYECTO: Desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de catorce (14) unidades de apartamentos y catorce (14) parqueaderos dobles, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará CASTELLANA 91-1, el cual se desarrollará en los lotes de terreno ubicados en la Carrera 49 No. 91-86 y 91-94 de la ciudad de Bogotá D.C., identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-174555 y 50C-409502 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creado a través del presente contrato, que se denominará FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1.

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMITENTE A: Es la sociedad INVERSIONES ARIZA S.A.S de las condiciones anotadas en la comparecencia y cuyo porcentaje de participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO corresponde al cincuenta por ciento (50%) de los mismos.

FIDEICOMITENTE GERENTE: Es la sociedad PERMAQUIM S.A.S de las condiciones anotadas en la comparecencia y cuyo porcentaje de participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO corresponde al cincuenta por ciento (50%) de los mismos.

Cuando en el presente contrato se haga referencia a LOS FIDEICOMITENTES se entenderá por tales al FIDEICOMITENTE A y al FIDEICOMITENTE GERENTE conjuntamente.

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

UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Serán catorce (14) unidades de apartamentos que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

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

PARAGRAFO. 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 fideicomitidos, deber de lealtad y buena fe, deber de diligencia, profesionalidad y especialidad, y el deber de previsión.

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

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

CUARTA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:

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

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

258



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

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

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

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

. SITUACIÓN FINANCIERA: Los FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

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

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA, 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.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los BENEFICIARIOS DE AREA.

259

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

PARAGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entreguen LOS FIDEICOMITENTES, como también los recursos aportados por LOS BENEFICIARIOS DE AREA y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

PARAGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente, el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye se verá incrementado con el bien inmueble en el cual se desarrollará el proyecto. La transferencia de dicho inmueble al FIDEICOMISO, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que impartan por escrito LOS FIDEICOMITENTES dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni de LOS FIDEICOMITENTES, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCION Y VICIOS REDHIBITORIOS. LOS FIDEICOMITENTES se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación

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

PARAGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.

NOVENA- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el FIDEICOMITENTE GERENTE conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

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

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.

260



2. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
3. Entregar a ALIANZA el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por Telecom o por cualquier entidad que preste el servicio de telegrama o de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
4. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. Responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, ante los BENEFICIARIOS DE AREA y ante terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos inmuebles se les dé.

9.4. TERMINACION. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

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

DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos

períodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad obtener las **CONDICIONES DE GIRO**, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO** y a la promoción del mismo a través de la celebración de encargos fiduciarios de inversión con destinación específica constituidos por terceros interesados en vincularse al proyecto como **BENEFICIARIOS DE AREA** de una o más unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**.

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

- La entrega a **ALIANZA** de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**.
- La existencia y entrega de diez (10) contratos de encargo de inversión que correspondan al setenta por ciento (70%) del total de unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, y sus correspondientes contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.
- La existencia y entrega a **ALIANZA** de la licencia de construcción ejecutoriada del **PROYECTO**, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del **PROYECTO**, con base en los documentos anteriores suscrita por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, y certificada por el **INTERVENTOR**
- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del **PROYECTO**, dicho crédito se requiere.
- La presentación a **ALIANZA** de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, por los amparos de todo riesgo en construcción.

261

- La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- La transferencia real y efectiva del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El término para la culminación del periodo pre-operativo es de doce (12) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA, que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO. 18.DIC. 2012

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

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

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

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO.

Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Asegurar la calidad de la construcción; el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
4. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO.
6. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario

relacionado con el PROYECTO a desarrollarse en el inmueble fideicomitado, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.

7. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con los adquirentes y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE.
9. Autorizar a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
11. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
12. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ALIANZA no lo hiciera previamente.
13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera

del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.

15. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE y su Revisor Fiscal.

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO:

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

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.

4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los contratos individuales, de las unidades inmobiliarias a los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. 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.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.
9. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
10. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

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

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del

PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
5. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el contrato de vinculación que se suscriba.
6. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre los inmuebles que lo conforman, hipoteca a la entidad bancaria que para el efecto indique el FIDEICOMITENTE GERENTE, a fin de garantizar con dicho bien el crédito constructor que éste último obtenga para el desarrollo del PROYECTO.
8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el

- numeral 7. anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
9. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitido.
 10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, 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 AREA incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado y en el contrato de vinculación, se requerirá la solicitud por escrito de EL FIDEICOMITENTE GERENTE. No obstante lo anterior, ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento en mención, sin la autorización de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, cuando lo estime conveniente.

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

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales efectos.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien es por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE GERENTE y

BENEFICIARIO en el presente contrato, 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, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.

4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato a los BENEFICIARIOS DE AREA, respecto de la unidad o unidades a las cuales se hayan vinculado. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el BENEFICIARIO DE AREA, en el contrato de vinculación, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando. 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, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas,
5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
7. Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en la Carteras Colectivas administradas por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido entregados

265

por la FIDUCIARIA.

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

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

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

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de las generales

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

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.
2. Entregar previamente a ALIANZA, los documentos necesarios para que se realice un estudio de títulos sobre los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO;
3. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
4. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente LOS FIDEICOMITENTES se obligan a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
5. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a ALIANZA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a LOS BENEFICIARIOS DE AREA y a terceros.
6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
7. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
8. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.

266

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

DECIMA SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del presente contrato los FIDEICOMITENTES en los mismos porcentajes de participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.

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

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes

o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

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

DECIMA SEPTIMA. BENEFICIARIOS DE AREA O FIDEICOMITENTES B: Serán aquellas personas que se vinculen al FIDEICOMISO mediante un contrato de vinculación que suscribirán con EL FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA, con el propósito de aportar recursos al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de beneficio fiduciario por parte de ALIANZA. Los BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario. La calidad de BENEFICIARIO DE AREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación, y este haya sido aceptado por ALIANZA junto con todos los documentos soportes del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE AREA, serán invertidos temporalmente en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en el periodo preoperativo. En los contratos de vinculación suscritos deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE AREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

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

DECIMA OCTAVA. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes

267

fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL BENEFICIARIO, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE AREA.

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

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

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

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

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

1. UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$1.000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.

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

- Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a dos punto cinco (2.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente a TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000.00) en doce (12) cuotas mensuales de DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.917.000.00) cada una.

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

- Pasado un (1) mes desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
- Una suma equivalente a medio (1/2) salario mínimo legal mensual vigente, por cada contrato de cesión que hagan LOS FIDEICOMITENTES.
- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA.
- En caso de llevar cartera y web inmobiliaria se cobrará una comisión mensual de

268



trescientos mil pesos moneda corriente (\$300.000.00).

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

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

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

PARAGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de las Carteras Colectivas administradas por ALIANZA, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

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

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

VIGESIMA PRIMERA. 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 de los FIDEICOMITENTES, quienes desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo,

269



de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por los FIDEICOMITENTES.

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

PARAGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por los FIDEICOMITENTES, quienes los pagarán 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 a los FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles.

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

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, Los FIDEICOMITENTES firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que LOS FIDEICOMITENTES incumplan el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

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

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

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

Código de Comercio.

2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de LOS FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por solicitud de la FIDUCIARIA o LOS FIDEICOMITENTES, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento LOS FIDEICOMITENTES deberán pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
6. Por encontrarse LOS FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éstos. De igual forma, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán

270

restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

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

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

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán a los FIDEICOMITENTES o a quien estos designen dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.
3. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, 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.

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

presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

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

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

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

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

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

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

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

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

PARAGRAFO SEGUNDO: Los **BENEFICIARIOS DE AREA** deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un

Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

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

PARAGRAFO CUARTO: En el evento que dentro del término previsto en el párrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo párrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA y al FIDEICOMITENTE GERENTE, de acuerdo con los porcentajes de participación que tengan en el mismo, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y el FIDEICOMITENTE GERENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

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

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

Dirección: Calle 152 No. 21 A-59 de Bogotá

Teléfono: 3475137

e-mail:

EL FIDEICOMITENTE A

272



Dirección: Carrera 49 No. 91-91 de Bogotá d.C.

Teléfono: 2561329

e-mail: liliana_copete@permauim.com.co

La FIDUCIARIA

Dirección: Avenida 15 No. 100-43 Pisos 3 y 4 de Bogotá D.C.

Teléfono: 6447700

PARAGRAFO: 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 ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

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

representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

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

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

TRIGESIMA PRIMERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: LOS FIDEICOMITENTES 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.

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

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

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

C. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente,

cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día (15) Quince de Septiembre de 2011

EL FIDEICOMITENTE GERENTE,

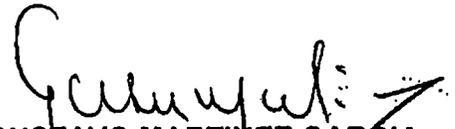


RAFAEL FERNANDO NAVAS OLIVARES

Representante Legal

PERMAQUIM S.A.S

ALIANZA,

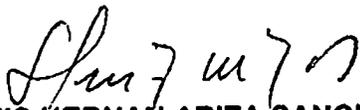


GUSTAVO MARTINEZ GARCIA

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE A,



LUIS HERNAN ARIZA SANCHEZ

Representante Legal

INVERSIONES ARIZA S.A.S



Alianza
Fiduciaria



Fecha 13/06/20*2.07 18:37 a.m (S) B576204
Destinatario DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA
Remitente ANA ROSA MAYORGA SUAREZ

274



CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA EN EL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1

Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali.			
Proyecto	CASTELLANA 91-1			
Patrimonio Autónomo	FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1			
FIDEICOMITENTE- GERENTE	PERMAQUIM S.A.S			
ETAPA DEL PROYECTO				
Inmueble	Inmueble No.: 303 Área construida aproximada: 60.00 m² Características del inmueble: descritas en el anexo 1. Garaje (s): DOS (2) SERVIDUMBRE Deposito: UNO (1) Terraza: BALCON 3.20 M2			
BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
1. DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA	SOLTERO	91.480.105	Res. Carrera 8a # 153-51 Torre 10 Apto. 703	4772347
			E-mail derla75@hotmail.com	312305548 4
			Of. Carrera 49 No. 91-91	2561329 ext.205
			E-mail Ofc.	
VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES				
Valor total de la vinculación:			\$ 215.120.000	

Descuento:	\$
Sobrecosto:	
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula: \$ 215.120.000	\$ 215.120.000
Aportes en efectivo (15)	\$ 43.024.000
Total de la Financiación:	\$ 172.096.000

Plan de entrega de los aportes en efectivo (15)

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)		Valor	Fecha (dd/mm/aa)
			10	4.000.000	30/01/2013
1	16.000.000	30/06/2012	11	1.752.000	28/02/2013
2	1.752.000	30/07/2012	12	1.752.000	30/03/2013
3	1.752.000	30/08/2012	13	1.752.000	30/04/2013
4	1.752.000	30/09/2012	14	1.752.000	30/05/2013
5	1.752.000	30/10/2012	15	1.752.000	30/06/2013
6	1.752.000	30/11/2012	16		
7	1.752.000	30/12/2012	17		
8	2.000.000	30/12/2012	18		
9	1.752.000	30/01/2013			

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1.

Direcciones para notificaciones:

LA FIDUCIARIA: Ave 15 No. 100 43 de Bogotá, Tel. 6447700

EL FIDEICOMITENTE - GERENTE: PERMAQUIM SAS Carrera 49 No.91-91

EL BENEFICIARIO DE AREA: Carrera 8ª No. 153-51 Torre 10 Apto. 703

Será responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE AREA** comunicar por escrito a **ALIANZA** y al **FIDEICOMITENTE - GERENTE** cualquier cambio de dirección.

725
CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1



Origen de los fondos:

Como BENEFICIARIO DE AREA declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc.): Como Como Empleado de Permaquim S.A.S. Y Cesantías

Fecha de Firma de este contrato: 17 de Abril del 2012

EL BENEFICIARIO DE AREA,

DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA

C.C. 91.480.105

Asesor Comercial: ELIZABETH BELTRAN

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1



Entre los suscritos, **EL BENEFICIARIO DE AREA**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, debidamente identificado en el cuadro anterior y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO**, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

- 1.1 Que **PERMAQUIM S.A.S** tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre un Lote de terreno ubicado en la Carrera 49 No. 91-86 y 91-94 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-174555 y 50C-409502 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- 1.2 Que mediante documento privado de fecha de fecha 15 de septiembre 2011, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1, a través del cual se desarrolla el PROYECTO.
- 1.3 Que los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1**, a través del cual se desarrolla el PROYECTO, son **PERMAQUIM S.A.S** e **INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S**
- 1.4 **EL FIDEICOMITENTE PERMAQUIM S.A.S**, quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de **GERENTE** del Proyecto está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de **EL PROYECTO**.
- 1.5 El proyecto se desarrolla a través de un esquema Fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de **EL FIDEICOMITENTE- GERENTE**.
- 1.6 **EL BENEFICIARIO DE AREA** se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** con el propósito de que a la terminación del proyecto **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, les haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y posteriormente **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1** le efectúe la transferencia del mismo en los términos previstos en el presente contrato.
- 1.7 Para los anteriores efectos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE - GERENTE**.
- 1.8 **EL FIDEICOMISO** tiene por objeto que **ALIANZA** permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que

realizará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera, para todos los efectos contractuales denominado **EL PROYECTO**, en el lote de terreno descrito en el numeral 1.2 anterior, cuyos linderos estarán señalados en la escritura pública mediante el lote le fue transferido a **EL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1**. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** y aceptadas por **EL BENEFICIARIO DE AREA** en el anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble. **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta **EL BENEFICIARIO DE AREA**, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o por conveniencia, sin alterar sustancialmente la unidad inmobiliaria; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad **PERMAQUIM S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE – GERENTE** que es del mismo.

1.9 Dado que **EL BENEFICIARIO DE AREA** se vincula al **FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que les corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de **EL PROYECTO** y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido **EL PROYECTO**, **EL BENEFICIARIO DE AREA** no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO**, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de **BENEFICIARIO(S)** con relación a los demás derechos y obligaciones propios del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1**.

1.10 **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

1.11 **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a **EL FIDEICOMISO**, en calidad de con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1**, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el **BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar en su totalidad.

1.12 En razón a que **PERMAQUIM S.A.S** ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE – GERENTE** contrae para con **EL BENEFICIARIO DE AREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a **ALIANZA** acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1

PRIMERA: VINCULACIÓN: Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el **BENEFICIARIO DE AREA** adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1**. Por lo tanto, lo que al **BENEFICIARIO DE AREA** le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1**, sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada al mencionado inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, **EL BENEFICIARIO DE AREA** no adquirirá el carácter de **FIDEICOMITENTE GERENTE**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE - GERENTE**

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, **EL BENEFICIARIO DE AREA** sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio fiduciario el derecho de dominio y la posesión de la unidad inmobiliaria señalada, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de **EL PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en el documento denominado **LISTADO DE ESPECIFICACIONES (ANEXO NO. 1)**, que se entiende parte integrante de este contrato. No obstante, es claro que **EL BENEFICIARIO DE AREA** acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de **EL PROYECTO** y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE - GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones

27

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1

Alianza
Fideicomiso

presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de las unidades individuales que adquirirá(n) el BENEFICIARIO DE AREA se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de ALIANZA son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE GERENTE

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que conoce y acepta que el **PROYECTO CASTELLANA 91-1** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE - GERENTE garantiza a **EL BENEFICIARIO DE AREA** que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movillización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: EL BENEFICIARIO DE AREA conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla **EL PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera **EL PROYECTO**. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE - GERENTE establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 30% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman **EL PROYECTO**. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**.

PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de **EL PROYECTO**.

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

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA: EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que **EL PROYECTO** que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1**, es de responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara que conoce y acepta que la construcción de **EL PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad de **PERMAQUIM S.A.S** en su calidad de **FIDEICOMITENTE - GERENTE**, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que **ALIANZA** será la titular de los bienes que conformen **EL FIDEICOMISO**, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **EL FIDEICOMITENTE- GERENTE** en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de **EL FIDEICOMISO**.

TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1** y por **EL BENEFICIARIO DE AREA** o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando **EL BENEFICIARIO DE AREA** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE** y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o

278

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1

Alianza
Fiduciaria

adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **EL BENEFICIARIO DE AREA** por la prórroga que el **FIDEICOMITENTE - GERENTE** le conceda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **ALIANZA** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, señalada en la primera hoja de este documento.

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

PARAGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente contrato **EL BENEFICIARIO DE AREA** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada

escritura, **EL BENEFICIARIO DE AREA** se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1**, en el evento en que **EL BENEFICIARIO DE AREA** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al **FIDEICOMITENTE - GERENTE** de la boleta de entrada a registro, en todo caso desde el **BENEFICIARIO DE AREA** desde ya autoriza al **FIDEICOMITENTE GERENTE** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** informará al **BENEFICIARIO DE AREA** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al **BENEFICIARIO DE AREA** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el **BENEFICIARIO DE AREA** debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** un sanción equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble.

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

CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL BENEFICIARIO DE AREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **EL BENEFICIARIO DE AREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE - GERENTE**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del **BENEFICIARIO DE AREA** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del **FIDEICOMITENTE - GERENTE**, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

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

PARÁGRAFO QUINTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE AREA**.

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

PARÁGRAFO SEPTIMO: **EL BENEFICIARIO DE AREA** manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** y son responsabilidad de éste.

PARAGRAFO OCTAVO: La entrega de la tenencia del inmueble se hará constar en acta en la que se indicarán las observaciones sobre el estado del inmueble, las cuales no son causa justificada para no recibir el respectivo inmueble.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1

Alianza
Inmobiliaria

Si el BENEFICIARIO DE AREA no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, se tendrá por entregado en dicha fecha para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de los inmuebles quedarán a disposición del BENEFICIARIO DE AREA en las oficinas del FIDEICOMITENTE GERENTE.

QUINTA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA y del FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1 por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al FIDEICOMITENTE - GERENTE, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que EL FIDEICOMITENTE - GERENTE pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al EL BENEFICIARIO DE AREA; el faltante, si existiere, será cubierto por EL BENEFICIARIO DE AREA. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual se vincula EL BENEFICIARIO DE AREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por EL BENEFICIARIO DE AREA serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMISO.

SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL FIDEICOMITENTE - GERENTE se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de EL FIDEICOMITENTE, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture. Igualmente a partir de la fecha de suscripción del presente contrato será de cargo de EL BENEFICIARIO DE AREA cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden; quien desde ya autoriza a ALIANZA a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, o un tributo que grave al FIDEICOMISO o que tenga como base los bienes que lo conforman, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido integralmente por EL BENEFICIARIO DE AREA, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

280

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1



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

OCTAVA: REMUNERACIÓN: **ALIANZA** cobrará por los recursos invertidos en aportes de las Carteras Colectivas administradas por **ALIANZA** la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar.

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

NOVENA: VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración de **EL PROYECTO**.

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

1. Por terminación del contrato del **FIDEICOMISO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por las causales previstas en la ley.

5. Por común acuerdo entre las partes.
6. Por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la entrega de los aportes indicados en la página primera.
7. Por encontrarse el **BENEFICIARIO DE AREA** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

Lo anterior, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula décima quinta siguiente

DÉCIMA PRIMERA: CESIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**, y aceptación de **ALIANZA**.

DÉCIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

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

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

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: **ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores,

metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE B exige a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.

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

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

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

DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de **ALIANZA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de **EL PROYECTO**.
2. **ALIANZA** no participa en el desarrollo de **EL PROYECTO**, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado **PROYECTO**, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se de a los recursos entregados.

3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al **FIDEICOMITENTE - GERENTE**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
4. Para efectos de la rendición de cuentas, **ALIANZA** enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por **EL BENEFICIARIO DE AREA**, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario, de conformidad con lo establecido en la circular externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

DECIMA QUINTA: TERMINACION UNILATERAL ANTICIPADA. Se entenderá que cualquiera de las partes desiste de su vinculación a este contrato cuando:

- **EL BENEFICIARIO DE AREA** incumpla alguna de sus obligaciones contractuales, caso en el cual **ALIANZA** podrá descontar directamente la suma referida en la cláusula Décima Séptima siguiente de los recursos que el **BENEFICIARIO DE AREA** haya entregado al **FIDEICOMISO**.
- **EL BENEFICIARIO DE AREA** se encuentre en mora de más de 60 días en los aportes estipulados en la primera página de este documento, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en el punto anterior. En este evento, **ALIANZA** procederá a notificar por escrito a **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** el hecho de la desvinculación de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, y **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
- **EL FIDEICOMITENTE** no entregue la información y documentación requerida por **ALIANZA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la lista OFAC del gobierno de los Estado Unidos de América.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos en que el contrato se dé por terminado, por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** procederá a la enajenación a título oneroso de la unidad inmobiliaria a la cual se refiere el beneficio de área, respecto del cual se hallaba vinculado **BENEFICIARIO DE AREA** incumplido, sin requisito adicional.

DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total

acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente **EL BENEFICIARIO DE AREA** y **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios.

DECIMA OCTAVA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** del Proyecto y/o a **ALIANZA**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro.

DECIMA NOVENA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Carta Circular 054 de 2004, y la circular externa 046 de 2008 expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior entrega de una (s) unidades inmobiliarias, como transferencia a título de beneficio fiduciario.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del **FIDEICOMITENTE GERENTE** en la etapa operativa conforme se establece en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1**
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE AREA** a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en la Cartera Colectiva Abierta **ALIANZA** y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de la cartera colectiva abierta **ALIANZA**, de un fondo especial o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1



VIGÉSIMA: MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y a cargo de **BENEFICIARIOS DE AREA**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil

VIGESIMA PRIMERA: 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.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en TRES originales del mismo tenor y valor, uno para **EL BENEFICIARIO DE AREA**, uno para **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** y otro para **ALIANZA**, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

LA FIDUCIARIA

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Fiduciarios
1030

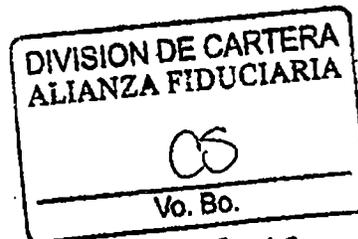
C.C. -

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE - GERENTE,

C.C. 19.123.386

PERMAQUIM S.A.S



01-06-2012

EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B

DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA

C.C. 91.480.105

ANEXO No. 1
LISTADO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS DE CONSTRUCCION
URIBE CARREÑO ARQUITECTOS LTDA.
CALLE 80 N. 12-55 TEL 2177698 6960687
EDIFICIO CASTELLANA 91-1

Las especificaciones de estructura y acabados con las cuales se entregará el proyecto CASTELLANA 91-1, se mencionan a continuación. La totalidad de especificaciones relacionadas en este formato son susceptibles de cambio en marca, dimensiones, color o referencia de acuerdo con condiciones del mercado, condiciones técnicas, presupuestales o de diseño:

Normas POT

UPZ Los Andes
Sector normativo 11
Sub Sector uso
1
Sub sector edificabilidad A
Uso principal del sector: Vivienda Multifamiliar
Altura máx. para predios con frente mayor a 15 mts:
5 pisos + primero comunal
Tipología continua
Voladizos permitidos
Índice de ocupación 70
Índice de construcción 3
Área del lote: 588 mts²
Dimensión lote: 24 x 24.50

CIMENTACIÓN

El tipo de cimentación recomendado es el de placa corrida y pilotes de concreto reforzado no menores a 12 mts de profundidad y diámetros de 40 cms. y con capacidad de carga de 21 toneladas, estarán amarrados entre sí por una viga de cimentación incluida en la placa base del semisótano.

Considerando que el edificio tendrá semisótano, y que la construcción estará por debajo de las construcciones colindantes, deberá submurarse, previa a la excavación del terreno, para evitar movimientos laterales del suelo de fundación.

La submuración se construirá por trincheras en tramos alternos de 1.50 mt. Max. Con profundidad de la cimentación a construir.

Una vez realizada la submuración perimetral, se procederá a la excavación del lote en su totalidad, utilizando equipo de bombeo para el achique de aguas sub-superficiales.

Excavado el terreno, se procederá a la colocación de un mortero de limpieza, sobre el cual se construirá la placa de cimentación y primeros arranques eh acero de los muros estructurales laterales y central.

ESTRUCTURA

Se plantea el uso de 3 muros estructurales continuos desde el semisótano, los cuales estarán localizados en dirección oriente occidente, en los costados norte y sur del lote y en el centro, contruidos con refuerzos de acero y concreto de 4.000 psi, manteniéndolos a todo lo alto del edificio, la distancia entre ejes de cada muro será de 11.80 mts a cada lado, permitiendo dos espacios en cada piso sin columnas intermedias, el amarre horizontal se realizará por medio de vigas en concreto reforzadas con varillas de fibra de carbono y acero, el entrepiso planteado para este sistema es prefabricado en losas alveolares de concreto pretensado con cables de acero, con un espesor de 14 cms y con resistencia superior a los 600 kg x m2, marca Titán.

Se completa el sistema con el punto fijo que estará en el costado oriental del lote, el cual se conforma de una caja estructural en muros de concreto reforzado en acero y fibras de carbono, el cual envuelve completamente la escalera y el ascensor, permitiendo una estabilidad en la estructura por cuanto el muro intermedio perpendicular a este, sirve de refuerzo para los dos muros laterales, creando a su vez el sistema cortafuego que exige la norma nsr-10, el cual obliga a mantener la continuidad de la circulación vertical sin peligro al fuego. Las puertas de las escaleras serán también cortafuegos con manijas anti pánico.

Como no existen columnas, el espacio para los apartamentos es muy amplio y flexible, lo mismo que para la zona de parqueaderos en primer piso y semisótano.

Cumpliendo con la norma nsr-10, se realiza un retroceso estructural en los dos costados del edificio, lo cual permite cierto movimiento en caso de terremoto sin afectar al vecino. Según la norma, este debe ser de 20 cms. a cada lado en los costados norte y sur.

MAMPOSTERÍA

Se trabajarán muros en bloque tipo Santafé, n. 5 para tabiques divisorios entre apartamentos y bloque n. 4 del mismo tipo para divisiones internas, pañetados con un Max. De espesor de 2 cms, pintados con vinilo tipo Viniltex n.1 sobre estuco.

CUBIERTA

Se plantea el mismo sistema en losas prefabricadas y vigas en concreto, impermeabilizado con un sistema moderno a base de polímeros expandidos o sea Poliúrea, el cual garantiza la impermeabilización durante mínimo 10 años, para colocar sobre esto un techo verde sobre placas de concreto poroso, que permite la siembra sobre un sustrato específico de ciertas variedades de plantas y vegetales, el cual sirve para ayudar al medio ambiente y para filtrar el agua lluvia, la cual se recirculará por medio de una bomba y un tanque subterráneo a los sanitarios y puntos fijos del edificio, con lo cual evitamos el gasto excesivo de agua corriente.

PUNTO FIJO

Estructura en concreto reforzado, con puertas anti pánico y cortafuego.

Ascensor para 6 personas, cabina de lujo, marca Scala o Gold. (7 paradas)

Escaleras en concreto con barandas en tubería metálica y pasos concreto afinado antideslizante.

ACABADOS

- Cielo raso en Dry Wall.
- Ventanería Aluminio natural y vidrio de 4 mmm y 6mm. Transparente.
- Cocinas marca Home-Line, producidas en aglomerados enchapados en fórmica austriaca de diferentes tonos y vidrios de color en los estantes de vajilla, con herrajes en acero y aparatos: estufa, horno y extractor, marca Teka o Challenger.
- Closets marca Altek, en estructura de aluminio importado, con cajoneras y entrepaños en fórmica, igual que las puertas de correr.
- Puertas de paso y principales, en fórmica de piso a techo.
- Aparatos eléctricos marca Luminex.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1



- Mesones de baños en mármol natural.
- Mesones de cocina en granito natural.
- Muebles de baño en fórmica.
- Pisos de halls y servicios en tabletas de pizarra.
- Pisos alcobas y zona social en madera laminada alemana. (alto tráfico)
- Pisos terrazas apartamentos y cubierta verde en ladrillo.
- Aparatos sanitarios y lavamanos marca Corona.
- Griferías de lavamanos, duchas y cocinas marca Grival.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en TRES originales del mismo tenor y valor, uno para EL BENEFICIARIO DE AREA, uno para EL FIDEICOMITENTE - GERENTE y otro para ALIANZA, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

LA FIDUCIARIA,

C.C.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ALIANZA FIDUCIARIA
Negocios Fiduciarios
VoBo

DIVISION DE CARTERA
ALIANZA FIDUCIARIA
CS
Vo. Bo.
01-06-2012

EL FIDEICOMITENTE - GERENTE,

C.C. 19.123.386

PERMAQUIM S.A.S

EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B

DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA

C.C. 91.480.105

286



Alianza
Fiduciaria



Fecha 01/07/2015 08:09:55 a.m. (E) B1248803 Anexos:S
Destinatario ANA ROSA MAYORGA SUAREZ
Remitente CONSTRUCTORA INVARNA S.A.S



Bogotá, 23 de junio del 2015

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELDA
LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO
NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN
DEL CONTENIDO DEL MISMO.

Señores
ALIANZA FIDUCIARIA
RADICACION DE DOCUMENTOS
Ciudad.

A continuación relacionamos documentos de los clientes del Proyecto LA CASTELLANA

ENCARGO No.	UNIDAD	DOCUMENTOS ANEXOS
10043094001	303	<ol style="list-style-type: none"> Cesión de contrato de DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA a ADRIANA STELLA LEAL ARIAS y CLAUDIA LORENA LEAL ARIAS. Formulario de vinculación de ADRIANA STELLA LEAL ARIAS: fotocopia de la cédula y Certificado de Ingresos firmado por contador junto con la tarjeta profesional Doctor Ramón Alberto Parada Rozo. Formulario de vinculación de CLAUDIA LORENA LEAL ARIAS: fotocopia de la cédula y Certificado de Ingresos y Retenciones.

Cualquier inquietud por favor comunicarse al celular No. 317 3290788 Hasta una próxima oportunidad.

Elizabeth Beltrán
Administrador Sala de Venta.
Castellana 91-1



Alianza
Fiduciaria



Fecha 01/07/2015 11:38:31 a.m. (E) B1248031
Destinatario ANA ROSA MAYORGA SUAREZ
Remitente MESA DE TRAMITES CLL 100

**CESIÓN DE DERECHOS
FIDEICOMISO 10043094001**

Entre los suscritos, **DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **91.480.105**, quien en lo sucesivo se denominarán **EL CEDENTE**, de una parte, de la otra **ADRIANA STELLA LEAL ARENAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **52.351.893** expedida en Bogotá **CLAUDIA LORENA LEAL ARENAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **53.123.069**, y quien(es) actúa en su propio nombre y representación, y que para efectos de esta cesión se denominará **EL CESIONARIO**, por medio del presente documento hacemos constar que hemos celebrado el contrato de cesión de derechos de beneficio contenido en las siguientes cláusulas y en lo no establecido en ellas por las normas legales que regulen la materia:

CLÁUSULA PRIMERA. Mediante el presente documento **EL CEDENTE** cede a favor del **CESIONARIO** el cien por ciento (100%) sobre el cien por ciento (100%) de los derechos de beneficio y obligaciones correlativos a ellos derivados de su condición de beneficiario de área del apartamento 303 dentro del patrimonio autónomo denominado Castellana 91-1 según el contrato de vinculación suscrito el día diez y siete (17) de ABRIL del 2012

CLÁUSULA SEGUNDA. – **LA CESIONARIA** manifiesta que conoce y acepta el contrato del cual hace parte los derechos de beneficio y obligaciones correlativas a ellos, que se les cede en virtud de este contrato de cesión.

CLÁUSULA TERCERA. – **LA CESIONARIA** manifiesta que conoce y acepta el estado del patrimonio autónomo denominado Castellana 91-1 así como las cuentas del mismo.

CLÁUSULA CUARTA. – Las partes de común acuerdo manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo total y completo que deja sin efecto cualquiera otro verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

CLÁUSULA QUINTA. – Las partes manifiestan que el valor por el cual se ha negociado la presente cesión, ha sido o será pagado en cheque o mediante abono en cuenta corriente o de ahorros, por lo que la cesión y la disposición de recursos para remunerarla son una sola transacción. De otra parte los gastos que se causen con ocasión de la presente cesión serán cancelados por **LA CEDENTE**.

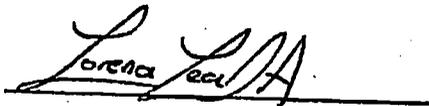
286

CLÁUSULA SEXTA. - Para todos los efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en la ciudad de Bogotá D.C en las siguientes direcciones: Carrera 49 No. 91-86 apto. 303 Bogotá Colombia

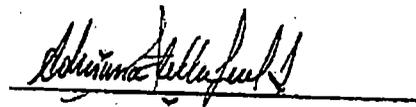
EL CEDENTE: Carrera 8 No. 153-51 torre 10 apto. 703

LA CESIONARIA: Carrera 49 No. 91-86 apto. 303

LAS CESIONARIAS



CLAUDIA LORENA LEAL ARENAS
c.c. 53.123.069



ADRIANA STELLA LEAL ARENAS
c.c. 52.351.893

EL CEDENTE



DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA
c.c. 91.480.105

Suscribe el presente documento **LUIS HERNAN ARIZA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **19.123.386** de Bogotá, en su calidad de Representante Legal y por ende en nombre y representación de

PERMAQUIM S.A.S., en su condición de GERENTE DEL PROYECTO y en señal de darse por notificado de la cesión que por este contrato se efectúa.


LUIS HERNAN ARIZA SANCHEZ
C.C. 19.123.386

Suscribe el presente documento ANA ROSA MAYORGA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía como aparece al pie de su firma, en su calidad de Suplente del Presidente y por ende en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, que obra única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1 en señal de darse por notificado de la cesión que por este contrato se efectúa.

ANA ROSA MAYORGA
C.C.
ALIANZA FIDUCIARIA S.A Vocera del Patrimonio Autónomo
FIDEICOMISO _____
P

INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S
NIT: 900.405.126 - 3

287



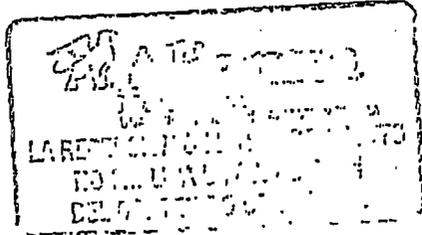
Allianza
Fiduciaria



Bogotá, mayo 26 de 2015

Fecha: 11/06/2015 02:12:02 p.m. (E) B1234710
Destinatario: ANA ROSA MAYORGA SUAREZ
Remitente: INVERSIONES ARIZA NAVAS SAS

Doctora
ANA ROSA MAYORGA
Directora Negocios Fiduciarios
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Ciudad



REFERENCIA: RECIBO A ENTERA SATISFACCION - pago en especie encargo fiduciario 10043094001
- FIDEICOMISO LA CASTELLANA

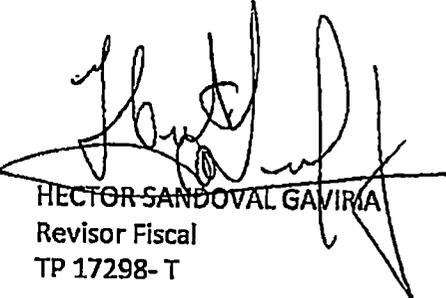
De acuerdo con el encargo fiduciario No 10043094001 a nombre de DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA, nos permitimos informar que \$172.096.000 se recibió en especie para pago del apartamento 303.

La constructora INVERSIONES ARIZA NAVAS recibió a entera satisfacción EL 12,29% del valor del terreno por valor de \$172.096.000.00

Este valor (\$172.096.000) puede ser aplicado como pago al encargo del señor Diego Efrain Ricardo Leon Ariza y girado como desembolso al fideicomiso LA CASTELLANA.

Cordialmente


LUIS HERNAN ARIZA SANCHEZ
Representante Legal
INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S


HECTOR SANDOVAL GAVIRIA
Revisor Fiscal
TP 17298- T



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

"Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

EL SUBSECRETARIO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades legales de que trata el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, en concordancia con el Decreto 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010 y en especial las conferidas en el Artículo 20 del Decreto Distrital No. 121 de 2008, modificado por artículo 1º del Decreto 578 de 2011, demás normas pertinentes y

CONSIDERANDO:

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, de conformidad con el artículo 20 del Decreto 121 de 2008, modificado por el artículo 1º del Decreto Distrital 578 de 2011, está facultada para: i) ordenar la intervención o toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas, que en desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, incurran en las causales previstas en el artículo 12 la Ley 66 de 1968; ii) designar al Agente Especial que se encargue de asumir su administración o liquidación; y en general. iii) expedir los actos administrativos relacionados con la imposición de estas medidas.

Que las funciones de inspección, vigilancia y control a cargo de ésta Subsecretaría se ejercen de manera permanente en procura de la adecuada preservación del orden social, con el propósito de lograr que las personas naturales o jurídicas que se dedican a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se ajusten a la normatividad que regula la actividad. (Ley 66 de 1968, Decretos Leyes 2610 de 1979.078 de 1987 y artículo 125 de la Ley 388 de 1997, y demás normas concordantes y complementarias).

Que en desarrollo de dichas funciones, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, estableció que las sociedades comerciales **INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S.**, con Nit. 900405126-3, constituida por documento privado de accionista del 27 de diciembre de 2010, inscrita el 4 de enero de 2011 bajo el número 01442836 del libro IX, y **PERMAQUIM S.A.S.** constituida por escritura pública No. 986, de la Notaría 20 de Bogotá D.C., el día 19 de abril 1.988, aclarada por escritura E.P No. 1373 de la Notaría 20 de Bogotá del 24 de mayo de 1988, inscrita el 27 de mayo de 1988, bajo el No. 237.172 del libro IX, con el Nit. 800034626-9, representadas legalmente por el señor **LUIS HERNAN ARIZA SANCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.123.386, o quien haga sus veces, según certificado de existencia y representación legal de la Cámara

Adm. 1º al. no. 374. 2017
288
SECRETARÍA DE HÁBITAT
DE BOGOTÁ D.C.
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.
Diana G. J. G. J.

el

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 2 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

de Comercio de Bogotá D.C., quienes para los efectos del presente acto en adelante se denominarán: INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S.

Que INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. Y PERMAQUIM S.A.S., cuentan con registro de enajenador de Nos. 2012197 y 2012198 respectivamente de conformidad con lo previsto en el artículo 3 del Decreto 2610 de 1979 y en consecuencia, adelantan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y de conformidad con el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, radicaron documentos para enajenar el proyecto de vivienda Castellanas 91-2.

Que la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia, y Control de Vivienda, de la Secretaría Distrital del Hábitat, les otorgó radicación de documentos No. 4000201.30197 del 14 de junio de 2013 que corresponden al proyecto Castellana 91-2, que tiene por objeto la construcción y enajenación de 16 apartamentos ubicados en la Carrera 49 No. 91-91/85 de la ciudad de Bogotá, de conformidad con el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Que la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital de Hábitat, mediante escrito con radicación No. 1-2016-12391 del 24 de febrero de 2016, recibió queja presentada por ocho beneficiarios de área del proyecto Castellana 91-2, por las demoras injustificadas en el avance de la construcción del proyecto inmobiliario, que llevó al incumplimiento de la firma de la escritura de venta y entrega de los inmuebles, por parte de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S y PERMAQUIM S.A.S., fundamentada en los siguientes hechos que se exponen de forma sucinta:

Denuncian igualmente los quejosos, irregularidades en la constitución del reglamento de propiedad horizontal, entrega de algunos apartamentos sin haberse hecho la escritura de tradición ni el registro de la misma y el incumplimiento contractual en cuanto haberse fijado la finalización del proyecto para julio de 2015 y que al momento de la queja se encuentran paralizadas las obras. También que el proyecto inmobiliario no cuenta con los servicios públicos de energía, las instalaciones internas del Edificio para el suministro del servicio público de gas no cumple con las normas técnicas y de seguridad.

Así mismo, denuncian que las zonas comunes no han sido culminadas en su totalidad, el hall que lleva a los apartamentos presenta huecos y tubería a la vista, los parqueaderos presentan filtraciones y



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Viviendas, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

289
Diana González

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 3 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S. y Permaquim S.A.S."

escombros. En cuanto a los temas relacionados con la salubridad del edificio, dicen que no fue construido ducto ni cuarto de basuras. A la fecha no hay personal técnico, administrativo ni contratista trabajando en la obra de tal manera que se logre garantizar su culminación. Todo se encuentra paralizado y no hay respuesta de las sociedades constructoras.

Que con ocasión de la queja anterior, la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en ejercicio de sus funciones, mediante escritos con radicados Nos. 2-2016-14644 y 2-2016-14653 del 3 de marzo de 2016, requirió a las sociedades enajenadoras y mediante comunicado 2-2016-15364 del 7 de marzo de 2016 respectivamente, se remitió a Fiduciaria Alianza, el escrito de queja para que se pronunciara sobre los hechos de la misma. Requerimiento debidamente contestado por la fiduciaria remitiendo copia dada a los quejosos

Que con oficio 2-2016-17341 del 15 de marzo de 2016, esta entidad solicitó a Fiduciaria Alianza remitir información relacionado con los avances del proyecto Castellana 91-2, si las hipotecas a favor de Leasing Bancolombia S.A, constituidas mediante la Escritura Pública 10159 del 16 de noviembre de 2011 de la Notaria 38 de Bogotá y la hipoteca a favor de Organismo Cooperativo Micro Empresarial de Colombia, mediante la escritura 422 del 22 de abril de 2008 de la notaría 27 de Bogotá, ya habían sido canceladas por las sociedades enajenadoras y además se solicitó copia de la escritura del contrato de fiducia mercantil, entre otras peticiones.

Que mediante escrito con radicación No. 1-2016-33486 del 05 de mayo de 2016, el representante legal de la sociedad Fiduciaria Alianza S.A., contestó el requerimiento anterior, e informó que a la fecha del escrito no se había realizado el englobe de las matrículas inmobiliarias; por lo que aún persistía su individualización bajo las matrículas 50C-582168 y 50C-415937.

Igualmente, manifestó que en los certificados de libertad remitidos se pudo identificar que para el folio de matrícula inmobiliaria 50C-582168, la sociedad Permaquim S.A.S., transfirió mediante Escritura Pública 2115 del 30 de julio de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá, a título de fiducia mercantil el lote, constituyendo el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Castellana 91-2, a su vez en la anotación número 17 bajo la escritura 1505 del 25 de junio de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá, se constituyó hipoteca en mayor extensión a favor del Banco Davivienda S.A., la cual a la fecha se encuentra

cl

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT
Subsecretaría de Inspección y Vigilancia y Control de Vivienda
Le suscribe Subsecretaria de Inspección y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.
Diana Ariza



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 4 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

vigente. El folio identificado con número de matrícula 50C-415937, tiene las mismas anotaciones en cuanto a la transferencia a título de fiducia mercantil y la constitución de la hipoteca a favor de Davivienda.

También informó que las hipotecas vigentes al momento de radicar documentos ya fueron canceladas. Hay una hipoteca vigente a favor del Banco Davivienda por la suma de dos mil millones de pesos (\$2.000.000.000). También, remitió el contrato de fiducia mercantil constituido por medio de la escritura pública que transfirió la propiedad a título de fiducia mercantil al patrimonio autónomo. En dicho documento aparecen como fideicomitentes los señores Rafael Fernando Navas, Luis Hernán Ariza Sánchez y la sociedad Permaquim S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo constituido.

Así mismo, remitió informe actual de los beneficiarios de área que se encuentran vinculados al proyecto y el correspondiente informe de su gestión en donde indicó: "las gestiones adelantadas por Alianza Fiduciaria S.A en desarrollo del referido patrimonio autónomo, le indicamos que son las establecidas en el contrato fiduciario que rige el mismo, dentro de los cuales, precisamos no se encuentran las de diseño, construcción, gerencia interventoria, programación de la escrituración y la entrega del proyecto, todo lo cual es única y exclusiva responsabilidad de las sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S, Permaquim S.A.S en calidad de fideicomitentes del citado fideicomiso". Concluye el informe de la fiduciaria que a pesar de la fecha de duración del contrato de fiducia (hasta el 15 de agosto de 2016), se deben redefinir dichas términos hasta que se ajusten al cumplimiento del objeto contractual inicialmente establecido en la fiducia mercantil inmobiliaria.

Que la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Subsecretaría, adelantó las actuaciones necesarias para establecer las razones que llevaron a la parálisis del proyecto de vivienda Castellana 91-2, así como determinar las condiciones financieras de las sociedades vigiladas, Inversiones Ariza Navas S.A.S. y Permaquim S.A.S., las cuales se relacionan:

1. Primera visita de inspección técnica, financiera y jurídica realizada el 10 de marzo de 2016 a la Carrera 49 No. 91-91, sede del proyecto y oficinas de las vigiladas, de acuerdo con los



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 5 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

- documentos aportados para obtener el registro de enajenador y las certificaciones de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio.
2. Segunda visita de Inspección 14 de marzo de 2016, a las instalaciones de la sociedad Permaquim S.A.S., ubicada en la vereda Canavita Castellanita, sector de Buenos Aires, vía a Sopo-Tocancipa en el municipio de Tocancipa, en donde según información de Cámara de Comercio, la sociedad tenía su sede y que corresponde a la dirección de notificación oficial, y formuló solicitud de información.
 3. La Subdirección de Prevención y Seguimiento, ante la falta de respuesta a los requerimientos formulados a las vigiladas, requirió a la entidad fiduciaria Alianza Fiduciaria, como vocera del patrimonio autónomo, encargada entre otras labores, de recibir, administrar e invertir los recursos, para que aporte copia del contrato de fiducia mercantil en donde conste la constitución del patrimonio autónomo suscrito con PERMAQUIM S.A.S. e INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S., el número de personas vinculadas al proyecto a través de los encargos fiduciarios suscritos, el monto desembolsado a los constructores producto de los aportes de los adherentes vinculados al proyecto, junto con la fecha del desembolso y un informe de las gestiones desarrolladas por la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, sobre la destinación de los recursos producto de la venta de los apartamentos del proyecto Castellana 91-2 y un informe de la interventoría desarrollada en el proyecto relacionada con la construcción y el avance de la obra.
 4. Mediante escrito con radicación 2-2016-18122 del 16 de marzo de 2016, la Subdirección de Prevención en ejercicio de sus funciones de inspección, Vigilancia, solicitó a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales-DIAN, información sobre si las sociedades Permaquim S.A.S e Inversiones Ariza Navas S.A.S, presentaban saldos por pagar por concepto de sanciones.
 5. Con radicado 2-2016-18124 del 16 de marzo de 2016, la Subdirección de Prevención y seguimiento, ofició a la sociedad Leasing Bancolombia para que confirmara el estado real de la deuda hipotecaria que al momento de la radicación de documentos ascendía a la suma de cuatro

290

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de Inspección y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con los documentos que reposan en los archivos de esta Entidad.

Diana González

cl

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Integral del Habitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana González



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 6 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

- mil trescientos treinta millones cuatrocientos noventa y tres mil novecientos setenta y nueve pesos (\$4.330.493.979).
6. Igualmente, mediante el radicado No.2-2016-18134 del 16 de marzo de 2016, ofició a la Cooperativa Micro Empresarial de Colombia para que informara el estado de la otra hipoteca vigente, por la suma de ciento un millones trescientos ochenta y cinco mil pesos (\$101.385.000).
 7. De igual manera, a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, Centro y Sur con los radicados 2-2016-18142, 2-2016-18145 y 2-2016-18149 del 16 de marzo de 2016 para que remitieran todos los certificados de libertad que se encontraran registrados a nombre de las sociedades dueñas del proyecto.
 8. Reiteró igualmente, mediante radicado No. 2-2016-18152 del 16 de marzo de 2016, requerimiento a la sociedad Permaquim S.A.S., para que respondiera la solicitud de información exigida en la última inspección.
 9. A la Superintendencia de Sociedades con radicado 2-2016-18118 del 16 de marzo de 2016, en aras de conocer los saldos por pagar por concepto de sanciones y/o contribuciones, así como el estado de la presentación de la información financiera desde el año 2012 a 2015 por parte de las sociedades vigiladas.
 10. Mediante oficio No. 2-2016-32027, la Subdirección de Investigaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, notificó a Inversiones Ariza Navas S.A.S., de la Resolución No. 581 del 15 de marzo de 2016, por medio de la cual se impone sanción por la no presentación de los estados financieros del año 2012. Razón por la cual, el vigilado radicó el día 02 de mayo de 2016, con el número 1-2016-31786, los estados financieros de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S. con corte a diciembre 31 de 2014 y 2015.

Que de las actuaciones antes relacionadas, adelantadas por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en ejercicio de sus funciones de inspección vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, tendientes a determinar, las condiciones de avance del proyecto Castellana 91-2, así como de la situación financiera de las vigiladas, se obtuvo la siguiente información:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

291



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana G. González

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 7 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

1. De la respuesta con No. 1-2016-24678 del 8 de abril de 2016, remitida por la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá de la DIAN, se estableció que la sociedad Permaquim S.A.S., tiene un proceso de cobro en el grupo interno de trabajo coactivo I, por obligaciones pendientes al impuesto de IVA por la suma de trescientos veinte millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil pesos (\$320.454.000).
2. Por correo electrónico recibido el 5 de abril de 2016, la sociedad Leasing Bancolombia informó que la sociedad Permaquim S.A.S, tiene un saldo por el valor de cuatro mil doscientos cuatro millones doscientos treinta y cinco mil quinientos treinta y ocho pesos (\$4.204.235.538) y que el plazo pendiente de 110 meses. En lo referente a la hipoteca en mayor extensión que recaía sobre el lote identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-582168, indicó que ya fue levantada en julio de 2013.
3. Mediante escrito con radicado 1-2016-28151 del 18 de abril de 2016, la Superintendencia de Sociedades remitió los estados financieros del año 2015 correspondientes a la sociedad Ariza Navas S.A.S., así como los estados financieros del año 2010 al 2015, de la sociedad Permaquim S.A.S.
4. La Superintendencia de Notariado y Registro, con el radicado 1-2016-37935 del 23 de mayo de 2016, informó que la sociedad Permaquim S.A.S., conforme a la revisión del sistema magnético por la consulta "índice de propietario", no tiene registro alguno.
5. En la primera visita técnica de inspección realizada el 10 de marzo de 2016 se estableció que la copropiedad era habitada por tres familias, que afirman haber pagado la totalidad del inmueble, otros compradores manifestaron haber dado parte de la cuota inicial y estar comprometidos con la cancelación total de los apartamentos con el producto de créditos hipotecarios individuales; todos en general se encontraban a la expectativa de que se reiniciaran las obras, que se cancelara la hipoteca en mayor extensión y que se realizaran las escrituras de compraventa a su favor. De la misma manera se evidenció que las obras se encontraban paralizadas desde el 09 de febrero de 2016, y que el constructor había realizado varias negociaciones con los adquirentes para la entrega y finalización de la obra, incumpliendo cada una de ellas. También se constató que algunos

cl

Al señor Alcalde Mayor de Bogotá D.C.
 Subsecretaría de Inspección,
 Vigilancia y Control de Vivienda
 La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.



ALCALDÍA MAYOR
 DE BOGOTÁ D.C.
 SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 10 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

Deudores	\$ 413.224	\$ 744.476	\$ (331.252)	-44%	4,8%
Inventarios	\$ 8.193.050	\$ 6.807.180	\$ 1.385.870	20%	95,1%
PP&E	\$ 1.101	\$ 1.434	\$ (333)	-23%	0,0%
Diferidos	\$ -	\$ 142.000	\$ (142.000)	-100%	0,0%
Total Activo	\$ 8.611.542	\$ 7.701.879	\$ 909.663	12%	100,0%

Pasivo

Obligaciones Financieras	\$ 190.000	\$ 160.000	\$ 30.000	19%	1,9%
Proveedores	\$ 200.803	\$ 148.478	\$ 52.325	35%	2,0%
Cuentas por Pagar	\$ 320.117	\$ 251.639	\$ 68.478	27%	3,3%
Impuestos Grav. y Tasas	\$ 3.436	\$ 12.860	\$ (9.424)	-73%	0,0%
Obligaciones Laborales	\$ 12.596	\$ 27.704	\$ (15.108)	-55%	0,1%
Pasivos Estimados y Prov.	\$ 922	\$ 931	\$ (9)	-1%	0,0%
Otros Pasivos	\$ 9.071.493	\$ 7.042.992	\$ 2.028.501	29%	92,6%
Total Pasivos	\$ 9.799.367	\$ 7.644.604	\$ 2.154.763	28%	100,0%

Patrimonio

Capital	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ -	0%	-8,4%
Resultado del Ejercicio	\$ (1.245.100)	\$ (42.725)	\$ (1.202.375)	2814%	104,8%
Resultado de Ejercicios Ant.	\$ (42.725)	\$ -	\$ (42.725)	0%	3,6%
Total Patrimonio	\$ (1.187.825)	\$ 57.275	\$ (1.245.100)	-2174%	100,0%

ACTIVOS

El análisis de los activos de la sociedad está enfocado en las cuentas relacionadas con la liquidez y con aquellos activos fácilmente realizables y convertibles en disponible.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

293

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, bajo contrato de la
Secretaría Distrital del Hábitat,
en su calidad de representante
legítima que interviene en los
trámites de cada Entidad

Diana Espinoza

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 11 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

Efectivo: Caja y Bancos.

Al cierre del año 2015, la sociedad cuenta con un saldo de Dos Millones Ciento Sesenta y Siete Mil Pesos (\$2.167.000) que representa el 0.03% del total del activo de la sociedad.

Comentario: Dicho saldo es considerablemente bajo respecto al total del activo, y da indicios de iliquidez, toda vez que no posee respaldo sólido y suficiente frente a sus obligaciones para con terceros del proyecto, tales como proveedores y/o promitentes compradores.
Deudores.

Los deudores de la compañía están representados en las cuentas por cobrar a clientes, anticipos y avances girados, anticipos de impuestos, préstamos a particulares y otros; que posee el vigilado al cierre de 2015, dichos rubros representan el 4.8% del activo total de la compañía, y están detallados de la siguiente forma:

Concepto	Valor	Participación
Clientes	\$ 5.056.000	1,22%
Anticipos y Avances	\$ 393.738.000	95,28%
Anticipos de Impuestos	\$ 2.281.000	0,55%
Préstamos a Particulares	\$ 2.000.000	0,48%
Varios	\$ 10.149.000	2,46%
Total	\$ 413.224.000	100,00%

Comentario: Frente al saldo de deudores, se evidencia la relevancia que tienen los anticipos y avances girados por la sociedad, lo que al momento de la legalización dependiendo el concepto del anticipo, se convertirá en un mayor valor del inventario de construcciones en curso o en un gasto operacional. Con lo anterior se presume que solo el 5% del saldo de los deudores será recuperable o fácilmente convertible en efectivo.

Inventarios.

De acuerdo a la información suministrada por el vigilado, el saldo de dichos inventarios corresponde en su totalidad a saldos de construcciones en curso.

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Inspecciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
original que reposa en los
expedientes de esta Entidad.

10004/Inzón

294

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 13 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

del activo, el vigilado debe \$11.38 pesos; siendo este un indicador muy negativo, reflejando la debilidad de su patrimonio, un alto nivel de endeudamiento así como el apalancamiento a través del cese en el pago de sus obligaciones.

Obligaciones Financieras.

Con relación a este concepto, sus obligaciones son con particulares y representan el 1.9% del pasivo. Por otra parte, se ve un incremento con relación al año 2014 del 19% representado en Treinta Millones de Pesos (\$ 30.000.000)

Concepto		Dic-15	
Cuenta	Nombre	Valor	
2110	Particulares	\$	190.000.000
21	Obligaciones Financieras	\$	190.000.000

Comentario: Respecto a este rubro, se evidencia que dichas obligaciones son con particulares y como se manifestó anteriormente y de acuerdo a lo transmitido por el representante legal de la sociedad, poseen una obligación financiera con el Banco Davivienda por crédito constructor por un monto cercano a los Mil Ochocientos Millones de Pesos (\$1.800.000.000); los cuales aparentan no estar registrados en la contabilidad de la sociedad.

Dada esta situación se emitió el oficio 2-2016-35732 dirigido al departamento de cartera del Banco Davivienda en el cual se le solicitó información respecto a los saldos de créditos o acreencias que pudieran tener los vigilados.

El día 01 de junio Davivienda responde a la solicitud de información, comunicando que a dicha fecha la sociedad Permaquim S.A.S les adeuda Cuarenta y un Millones Setecientos Setenta y Siete Mil Ciento Ochenta y Seis Pesos (\$41.777.186) con una mora de más de 500 días. De igual modo informan que la sociedad Inversiones Ariza Navas S.A.S, no posee productos de crédito con esa entidad.

Proveedores.

cl

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 16 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

Por otra parte, y de acuerdo a la información suministrada por la Fiduciaria Alianza al cierre del mes de abril de 2016, su contabilidad refleja un monto de aportes recibidos de los beneficiarios de área por valor de Tres Mil Ciento Siete Millones Cuatrocientos Diecisiete Mil Seiscientos Veintitrés Pesos (\$3.107.417.623), dato que difiere del saldo contable del vigilado en más de Mil Setecientos Millones.

PATRIMONIO

Dado que el patrimonio es una igualdad que representa la propiedad que poseen los dueños de la sociedad frente a los activos de la compañía, en el caso particular de Inversiones Ariza Navas S.A.S este rubro es negativo y representa un -14.4%, lo cual, según nuestro análisis y criterio profesional es un resultado no confiable para el inversionista, lo anterior si se analiza desde la perspectiva de que la empresa está quedando en poder de los terceros y no de los socios o dueños, presumiendo con ello una posible insolvencia frente a terceros.

RAZONES FINANCIERAS.

Razones de Liquidez.

Prueba Ácida. El indicador de la prueba ácida, permite identificar la capacidad que posee la sociedad para cubrir sus pasivos con sus activos corrientes exceptuando los inventarios, producto de ello se identificó que la sociedad está en capacidad tan solo de cubrir el 0.57 de sus obligaciones a corto plazo.

Razones de Operación.

Capital de Trabajo Neto. Este indicador muestra el disponible neto de la sociedad luego de cubrir la totalidad de sus pasivos, para el caso de esta sociedad se obtuvo un capital neto de trabajo negativo de \$-1.188.926.000.

Razones de Endeudamiento.

Razón de Endeudamiento. Esta razón permite identificar porcentualmente el peso que poseen los pasivos frente a los activos de la sociedad, el resultado que se obtuvo fue de 113.79%, lo que quiere decir que sus activos cubrirían parcialmente las deudas, quedando por pagar el 13.79% del valor de los activos.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARIA DEL HABITAT
 Alcalde Mayor de Bogotá
 Secretaría Distrital de Inspección,
 Subsecretaría de Vivienda,
 Vigilancia y Control de Vivienda
 La sucursal Subdirectora de Investigaciones y Asesoría en Vivienda, hace copia con el presente fotocopia con el en su contenido que reposa en los documentos que reposa en los archivos de esta Entidad.
 Diana González



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
 SECRETARIA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 18 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

**RESUMEN ACTIVOS LIQUIDOS - INVARNA S.A.S.
 SALDOS A MARZO 31 DE 2016**

El siguiente es un listado de los activos fácilmente convertibles en liquidez que posee el vigilado.

CONCEPTO	VALOR
1 Disponible	\$ 166.071
2 Deudores Corto Plazo	\$ 16.921.597
3 Inventarios	\$ -
Total Activos líquidos	\$ 17.087.668

- 1). El disponible es el saldo en efectivo al corte
- 2). Los deudores hacen referencia a las cuentas por cobrar que posee el vigilado que se presumen son líquidas al corto plazo
- 3). Del proyecto 6 apartamentos no han sido vendidos.

**RESUMEN PASIVOS CORRIENTES - INVARNA S.A.S.
 SALDOS A MARZO 31 DE 2016**

El siguiente es un listado de los pasivos u obligaciones que generarán salida de efectivo en el corto plazo.

CONCEPTO	VALOR
1 Obligaciones Financieras	\$ 190.000.000
2 Proveedores	\$ 217.906.464
3 Cuentas por Pagar	\$ 381.460.196
4 Impuestos	\$ 4.024.000
5 Obligaciones Laborales	\$ 21.977.204
Total Pasivos corrientes	\$ 815.367.864

Comentario: Para el caso de Invarna S.A.S, la situación es idéntica a la de Permaquim S.A.S, reflejando el análisis que sus activos líquidos tan solo cubren el 2.09% de los pasivos. Ahora bien de los beneficiarios de área, existen cinco o seis inmuebles del proyecto Castellana 91-2 que no han sido vendidos, lo que generaría ingresos suficientes para la culminación del proyecto.

Según informó el constructor dichos apartamentos tienen un valor comercial que se aproxima a los Dos Mil Quinientos Millones de Pesos (\$2.500.000.000); si esto es así, producto de la venta de estos inmuebles se podría recaudar producto de las cuotas iniciales un valor cercano a los Setecientos Cincuenta Millones de Pesos (\$750.000.000) que podría ser destinado a la culminación del proyecto, así como al pago de proveedores. El saldo restante, es decir un monto cercano a los Mil Setecientos Cincuenta Millones (\$1.750.000.000) podría cubrir de manera parcial el saldo del crédito hipotecario. De acuerdo a la hipótesis expuesta anteriormente, se refleja la negligencia por parte del constructor y su administración frente al proyecto Castellana 91-2, ya que ceder inmuebles en aras de cubrir deudas con proveedores y terceros, genera falta de liquidez y como consecuencia retrasos en el desarrollo normal del proyecto.

En conclusión y si la hipótesis planteada anteriormente se materializa, y teniendo en cuenta el concepto del área técnica de la Subdirección de Prevención y Seguimiento que manifiesta que la obra



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital de Inspección,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La Subdirección de Prevención y Seguimiento y Control de Vivienda, por medio de la presente, hace constar que la vivienda, objeto de esta resolución, se encuentra en posesión de la entidad, en su totalidad, en los términos que se describen en el documento que acompaña a esta resolución.

Quetzaly Escobar



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 20 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

3-2016-45513 del 22 de junio de 2016 y emitió concepto mediante el cual determinó que las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S y PERMAQUIM S.A.S., en el desarrollo del proyecto de vivienda Castellana 91-2 incurrieron en las causales de intervención 1,3,4 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, como se expone a continuación:

CAUSAL 1. CUANDO HAYAN SUSPENDIDO EL PAGO DE SUS OBLIGACIONES: Como se constata en el informe de diagnóstico financiero proferido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, expuesto en los antecedentes, la sociedad ha cesado en el pago de sus obligaciones tanto comerciales como financieras y no se evidencia disminución en los saldos de las cuentas por pagar ni en la de proveedores.

Con un pasivo que asciende aproximadamente a nueve mil setecientos noventa y nueve millones de pesos moneda corriente (\$9.799.000.000.00) M/Cte., representados así:

PASIVO	
cifras en miles de pesos	
CUENTA	VALOR
OBLIGACIONES FINANCIERAS	190.000
PROVEEDORES	200.803
CUENTAS POR PAGAR	320.117
IMPUESTOS	3.436
OBLIGACIONES LABORALES	12.596
PASIVOS ESTIMADOS	922
OTROS PASIVOS	9.071.493
TOTAL	9.799.367

CAUSAL 3. CUANDO PERSISTAN EN DESCUIDAR O REHUSAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENES DEBIDAMENTE EXPEDIDAS POR EL SUPERINTENDENTE BANCARIO (Hoy Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda) Con relación al numeral 3° del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, y de acuerdo con el informe emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, el vigilado no ha dado respuesta a varios de los requerimientos solicitados por esta Secretaría.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, para constatar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana G. Pinzón

298

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 21 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

CAUSAL 4. CUANDO PERSISTAN EN VIOLAR ALGUNA NORMA DE SUS ESTATUTOS O DE LA LEY, EN ESPECIAL LA RELATIVA A LA OBLIGACION DE LLEVAR LA CONTABILIDAD DE SUS NEGOCIOS.

Producto del análisis financiero, se evidencian varias anomalías en el manejo de la información financiera de la compañía. En efecto se verificaron vicios de fondo como el no aprovisionamiento de cartera y diferencias relevantes en los saldos de ingresos recibidos por anticipado frente a los saldos reportados por la fiduciaria.

Como igualmente se dejó expuesto en el informe financiero, se estableció que en relación con los proveedores y con la venta de los apartamentos del proyecto, fueron tomados como garantía por cruce de obligaciones, para respaldar las acreencias con el proveedor, manejos que afectan la liquidez, no resultando clara la justificación de esta transacción.

CAUSAL 6. CUANDO SU PATRIMONIO, SI SE TRATA DE PERSONA NATURAL, O SU CAPITAL Y RESERVAS EN LAS PERSONAS JURÍDICAS, SUFRA GRAVE QUEBRANTO QUE PONGA EN PELIGRO LA OPORTUNA ATENCIÓN DE SUS OBLIGACIONES.

De conformidad con los antecedentes expuestos, el patrimonio de las vigiladas está representado de forma negativa, y corresponde al -13.79%; lo que quiere decir que no posee capital para cubrir sus obligaciones vigentes, ya que el patrimonio como lo informó el reporte financiero de la Subdirección de Prevención, refleja pérdidas de años anteriores y del presente ejercicio.

Mediante memorando 3-2016-82026 del 29 de noviembre de 2016, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, en virtud de las algunas dudas e interrogante respecto al impacto a tercero con relación a la decisión de toma de posesión, como la poca información financiera sobre una de las personas jurídicas vigiladas, devolvió a la Subdirección de Prevención y Seguimiento, los antecedentes que contienen las averiguaciones con respecto a las vigiladas relacionado con el proyecto castellana 92-1, para que previo a la decisión se obtenga la información necesaria para evitar los riesgos y daños a terceros.

CR

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital de Inspección,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de vivienda
La suscrita Subdirección de
Investigaciones y Control de la
vivienda, hace copia con el
presente, lotación con el
en su contenido que reposa en el
archivo de esta Entidad.
Diana Quiroz



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 22 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

Mediante memorando con radicación No. 3-2016-87069 del 21 de diciembre de 2016, la Subdirección de Prevención y Seguimiento, devolvió los antecedentes con el informe correspondiente realizado con ocasión de la visita practicada por esa área el 2 diciembre de ese año, mediante el cual luego de las valoraciones necesarias, concluyó:

" Con fundamento en lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta el acervo probatorio, presentado tanto por los adherentes al proyecto CASTELLANA 91-2, lo presentado en respuesta de requerimiento por parte de las firmas PERMAQUIM S.A.S e INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S, lo ya recolectado por anteriores funcionarios y el resultado del análisis documental, se incurre en las siguiente causales que dan lugar a una posible intervención:

Numeral 1 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, que cita: "1. Cuando haya suspendido el pago de sus obligaciones".

Numeral 3 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, que cita: "3 Cuando persista en descuidar o reusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por la Secretaría Distrital de Hábitat".

Numeral 4 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, que cita: "4. Cuando persiste en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios."

Numeral 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, que cita: "6. Cuando su patrimonio, si se trata de persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de las obligaciones".

Que mediante memorando No. 3-2017-03211 del 19 de enero de 2017, el Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, remitió a la Subdirección de Investigaciones, el concepto emitido por el área de Prevención y Seguimiento para que de conformidad con lo previsto por el artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008, modificado por el Decreto 578 de diciembre de 2011, complemente o modifique el concepto de intervención contenido en el memorando No. 3-2016-58433 del 10 de agosto de 2016.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 23 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

Que la Subdirección de Investigaciones, mediante memorando No. 3-2017-05856 del 2 de febrero de 2017, emitió concepto mediante el cual evaluó el informe rendido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante Memorando 3-2016-87096 del 21 de diciembre de 2016, con ocasión de la última visita realizada al proyecto y a los archivos contables de las vigiladas, sobre el cual luego de realizado el correspondiente estudio, concluyó:

"... De lo expuesto, y especialmente del informe rendido con ocasión de la última visita realizada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento el 2 de diciembre de 2016, al domicilio de las vigiladas y al proyecto Castellana 91-2, se colige que la condición tanto financiera de las vigiladas, como el avance del proyecto no ha variado en relación con las conclusiones incorporadas en el concepto de intervención contenido en el Memorando No. 3-2016-58433 del 10 de agosto de 2016, por lo que este despacho reitera la postura expuesta en ese momento, en el sentido de recomendar: "... la toma de posesión para administrar, ... como una herramienta de salvamento y protección, permitirá (sic) estudiar la posibilidad de sanear financieramente a las vigiladas, o determinar si se pueden realizar otras operaciones que permitan lograr mejores condiciones...."

En consecuencia y una vez expuestas todas y cada una de las situaciones relevantes frente a los estados financieros de la sociedad INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S y PERMAQUIM S.A.S., como al estado de avance del proyecto de construcción CASTELLANAS 91-2, consideramos que las vigiladas, presenta incumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, incurriendo en las causales de intervención relacionadas en precedencia.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, en consideración al concepto emitido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, y a pesar que las sociedades antes citadas, radicaron documentos de forma conjunta para la enajenación del proyecto Castellana 91-2, realizó el análisis financiero para determinar su estado de forma individual, dado que no se encontró contabilidad conjunta, del cual se concluyó que el pasivo de la sociedad PERMAQUIM S.A.S. es de TRECE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.142.507.000); versus el patrimonio por CUATRO

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 25 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

permitan lograr mejores condiciones para que los depositantes, ahorradores e inversionistas puedan obtener el pago total o parcial de sus acreencias. La decisión correspondiente deberá adoptarse por la Superintendencia Financiera de Colombia en un término no mayor de dos (2) meses contados a partir de la fecha de la toma de posesión, prorrogable por un término igual por dicha entidad..."; en consecuencia estima necesario acudir a la medida de toma de posesión con el fin de lograr identificar la situación real desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, que permita definir si es posible subsanar las causales que configuraran la medida de intervención o proceder a su liquidación.

Las razones antes invocadas fundamentan la aplicación de la medida de toma de posesión, en tanto que, con ella se persigue la protección especial y preferente de los particulares que pretenden adquirir vivienda, así como mantener y preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, por tanto esta Subsecretaría, de conformidad con el literal f) del artículo 20 del Decreto 121 de 2008, modificado por el artículo 1º del Decreto Distrital 578 de 2011, procederá a ordenar la medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S, de acuerdo con las actuaciones e informes de la Subdirección de Prevención y Seguimiento y la recomendación emitida en el concepto presentado por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en lo pertinente.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Tomar posesión inmediata de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el Artículo 9.1.1.1.1, de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la sociedad INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S., identificada con Nit. 900.405.126-3, constituida por documento privado de accionista único del 27 de diciembre de 2010, inscrita el 4 de enero de 2011 bajo el número 01442836 del libro IX de la cámara de comercio de Bogotá, representada legalmente por el señor LUIS HERNAN ARIZA SÁNCHEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.123.386, o quien haga sus veces, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Tomar posesión inmediata de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el Artículo 9.1.1.1.1, de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la sociedad PERMAQUIM S.A.S., identificada con Nit. 800.034.626-9, constituida

309

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

Diana Cárdenas

cl



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Habitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón

Hoja No. 27 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

- 5.1 Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figuren las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S., y PERMAQUIM S.A.S., como titulares de bienes o cualquier clase de derechos;
 - 5.2 Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula inmobiliarios de los inmuebles de las sociedades intervenidas;
 - 5.3 Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S., y PERMAQUIM S.A.S.
 - 5.4 Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de las sociedades a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.
- Así mismo, la Superintendencia de Notariado y Registro deberá por el mismo medio, ordenar a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que se abstengan de adelantar las actividades que se mencionan a continuación:
- 5.5 Cancelar los gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.
 - 5.6 Registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de las intervenidas a menos que dicho acto haya sido realizado por el agente especial, en cuyo caso se debe cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión.
6. Comunicar al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte del país proceda a:
 - 6.1 Realizar la inscripción de la medida de toma de posesión en el registro de automotores correspondiente o en el Registro Único Nacional de Tránsito.
 - 6.2 Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los vehículos de la intervenida.
 - 6.3 Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los vehículos de la intervenida a solicitud unilateral del liquidador mediante oficio.
 - 6.4 Abstenerse de cancelar los gravámenes constituidos sobre vehículos a favor de la intervenida, cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría de Inspección,
Subsecretaría de Vivienda
Vigilancia y Control de
La sucursal Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia con el
contenido su contenido en los
archivos de esta Entidad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 28 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

- 6.5 Abstenerse de registrar cualquier acto que afecte el dominio de vehículos de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por el agente especial.
7. La prevención a todo acreedor, y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de las intervenidas, para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al agente especial.
8. La advertencia de que el agente especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la adopción de la presente medida, si los mismos no son necesarios.
9. La prevención a los deudores de las intervenidas, de que sólo podrán pagar al agente especial, advirtiendo la inoponibilidad del pago hecho a persona distinta.
10. La prevención a todos los que tengan negocios con las intervenidas, que deben entenderse exclusivamente con el agente especial, para todos los efectos legales.
11. La interrupción de la prescripción y la no operancia de la caducidad respecto de los créditos a nombre de la entidad que hayan surgido o que se hayan hecho exigibles antes de la toma de posesión.
12. El que todos los inversionistas y acreedores incluidos los garantizados quedarán sujetos a las medidas que se adopten para la toma de posesión, por lo cual para ejercer sus derechos y hacer efectivo cualquier tipo de garantía de que dispongan frente a la intervenida, deberán hacerlo dentro del proceso de toma de posesión y de conformidad con las disposiciones que lo rigen.
13. La orden de suspensión de pagos de las obligaciones causadas hasta el momento de la toma de posesión.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 2 del artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, separar de la administración de los negocios, bienes y haberes de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S., y PERMAQUIM S.A.S., a su actual gerente y representante legal, suplente, al revisor fiscal y a los miembros de sus juntas Directivas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 29 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

ARTÍCULO QUINTO: Designar a la doctora ADRIANA BETANCOURT ORTIZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 38.260.145 como Agente Especial, para que adelante las diligencias relacionadas con la toma de posesión ordenada en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: Disponer la ocupación inmediata de los libros de contabilidad, de cuentas, papeles y demás documentos pertenecientes a las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S., y PERMAQUIM S.A.S., relacionados con el giro de sus negocios, que se encuentren depositados o ubicados en cualquiera de los bienes.

ARTÍCULO SEPTIMO: Decretar el embargo y secuestro de los bienes inmuebles de propiedad de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S., y PERMAQUIM S.A.S., identificados con número de folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-582168 y 50C-415937.

Para el efecto oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que se realice la respectiva anotación.

ARTÍCULO OCTAVO: Decretar el embargo y secuestro de los demás inmuebles de propiedad de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S., que no se encuentren identificados en el artículo anterior. Para el efecto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informará a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular, ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos efectúen las correspondientes anotaciones.

ARTÍCULO NOVENO: Ordenar el embargo y secuestro de todos los bienes muebles y enseres de propiedad de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S., así como los derechos de cualquier naturaleza, adquiridos por la misma.

ARTÍCULO DÉCIMO: Ordenar el embargo de los dineros, títulos y bienes que se encuentren depositados a nombre de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S. en las entidades afiliadas al sistema financiero y bancario nacional, así como en otras entidades captadoras de dinero al público a nivel nacional.

302

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRICTAL DEL HABITAT
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La ausencia Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda hace constar que la presente resolución coincide en su totalidad con el documento que surge en los libros de la entidad.

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital de Inspección,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de la
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia con el
original su contenido con los
firmados en su respectiva
Entidad.
Archivos de esta Entidad.

Diana Carolina Pinzón



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 30 de 31

Continuación de la resolución "*Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S.*"

En consecuencia, las entidades financieras deberán abstenerse de pagar, redimir o tramitar cualquier desembolso en las cuentas, depósitos o valores de la persona jurídica intervenida mediante el presente acto que no sea autorizado por el Agente Especial.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Comunicar a la Secretaría Distrital de Hacienda la medida de toma de posesión adoptada mediante la presente resolución.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Comisionar para la ejecución de la diligencia de toma de posesión que se adopta en la presente resolución a la doctora DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ, en su calidad de Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda o quien haga sus veces y al funcionario GUILLERMO MURILLO OLIVEROS, de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

PARÁGRAFO: Así mismo, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales apoyarán dicha diligencia los contratistas ADRIANA LUCÍA RODRÍGUEZ ESPITIA, ADRIANA HELENA MORENO CHAVES y GABRIEL ALFONSO RAMOS JIMENEZ.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Notificar el contenido de la presente resolución al representante legal de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S. señor LUIS HERNAN ARIZA SANCHEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.123.386 o quien haga sus veces, en Carrera 49 No. 91- 91, de conformidad con lo señalado en el artículo 9.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y conforme con la información de dirección para notificación judicial y comercial, del certificado de Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la Doctora ADRIANA BETANCOURT ORTIZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 38.260.145 en la ciudad de Bogotá, a efecto de que adelante el proceso de toma de posesión, de acuerdo con lo expuesto en la presente Resolución, en la Ley 66 de 1968, y a las demás normas concordantes.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Publicar dentro de los tres (03) días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la medida, la presente Resolución en un diario de amplia circulación nacional y Registro Distrital, por una sola vez, de conformidad con el artículo 9.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma procede el recurso de reposición ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 31 de 31

Continuación de la resolución "Por la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S."

Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la misma conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con lo pertinente de la Ley 1437 de 2011. La interposición del recurso no suspende la ejecución del presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

ANGÉLICA ALONSO DUEÑAS
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

Expedida en Bogotá D.C., a los siete (7) días del mes de Abril de 2017

Aprobó: Diana Carolina Pinzón Velázquez - Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda *CR*
 Revisó: Guillermo Muñillo Oliveros - Profesional Especializado *CR*
 Adriana Helena Moreno Chaves - Contratista *CR*
 Elaboró: Adriana Lucía Rodríguez Espitia - Contratista *CR*
 Gabriel Alfonso Ramos Jiménez - Contratista *CR*

ALC
DE BOG
SECRETARÍA DEL HÁBITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coñcida
en su conformidad con el
documento electrónico en los
sistemas de esta Entidad.

Diana Carolina Pinzón

303

16 en/20

304

JUZGADO 5 CIVIL C70.

40069 31JAN'20 AM 9:42

40069 31JAN'20 AM 9:42

64/abn

Señora Juez
Quinto (5) Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 9 No. 11-45
E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal de Claudia Lorena Leal Arenas y otra en contra de Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1.
Radicado: 2019 – 313.
Asunto: **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

BLEIDY JOHANNA PORTELA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.069.730.307 expedida en Fusagasugá, abogada portadora de la Tarjeta Profesional No. 239.186 del C.S. de la J., en mi condición de Representante Legal para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia, según Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, que se anexa al presente escrito, sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **Fideicomiso Castellana 91-1**, de la manera más atenta me dirijo a usted dentro del término legal conferido **contestando la demanda** de la referencia, admitida por su Despacho mediante auto de fecha 17 de junio de 2019 y notificada a mi representada por aviso el día 13 de diciembre del 2019, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 del Código de General del Proceso, así:



1. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO

HECHO 1: NO ME CONSTA el contenido del documento denominado "*Contrato de cesión de derechos dentro del contrato de vinculación como beneficiario de Área en el Fideicomiso Castellana 91-1*" a que hace referencia el apoderado de la parte actora en el Hecho 1 de la demanda, pues Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 no hizo parte de dicho contrato.

HECHO 2: NO ME CONSTA lo indicado por el apoderado de la parte actora en el Hecho 2 de la demanda, pues se reitera que Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 no hizo parte del documento

302

denominado "Contrato de cesión de derechos dentro del contrato de vinculación como beneficiario de Área en el Fideicomiso Castellana 91-1".

Adicionalmente, se advierte que los dineros señalados en este hecho no fueron transferidos al Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Castellana 91-1.

HECHO 3: NO ME CONSTA si las demandantes dieron cumplimiento a lo pactado en el documento denominado "Contrato de cesión de derechos dentro del contrato de vinculación como beneficiario de Área en el Fideicomiso Castellana 91-1", ya que Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 no hizo parte de dicho contrato.

En este punto se pone de presente que las señoras Adriana Stella y Claudia Lorena Leal Arenas actuaron como cesionarias del señor Diego Efraín Ricardo León Ariza a través del Contrato de Cesión del Contrato de Vinculación, radicado en Alianza Fiduciaria S.A. el día 01 de julio de 2015

Y es en virtud del referido Contrato de Cesión del Contrato de Vinculación, que las señoras demandantes resultaron vinculadas como Beneficiarias de Área al Fideicomiso Castellana 91-1, razón por la cual cuentan con un estado individual de cartera, en el cual se refleja un valor de \$172.096.000 Mc/te. que obedece a la instrucción impartida por el Fideicomitente Inversiones Ariza Navas S.A.S. suscrita además por el revisor fiscal, mediante comunicación recibida en Alianza Fiduciaria S.A. el 11 de junio de 2015, en la cual se indicó:

"De acuerdo con el encargo fiduciario No. 10043094001 a nombre de DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA, nos permitimos informar que \$172.096.000 se recibió en especie para el pago del apartamento 303.

La constructora INVERSIONES ARIZA NAVAS recibió a entera satisfacción EL (sic) 12,29% del valor del terreno por valor de \$172.096.000.00

Este valor (\$172.096.000.00) puede ser aplicado como pago al encargo del señor Diego Efraín Ricardo León Ariza y girado como desembolso al fideicomiso LA CASTELLANA."

Así las cosas, el valor de \$172.096.000 Mc/te. que se refleja en el estado individual de cartera obedece a la aplicación de pago que nos instruyó el fideicomitente, y el valor restante, esto es, la suma de \$43.024.000 Mc/te. sí fue recibido en el Patrimonio Autónomo.



Vertical stamp on the right edge of the page, partially cut off.

306

HECHO 4: Me atengo al texto completo de la Escritura Pública No. 1.707 del 11 de agosto de 2015 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá, sin embargo resaltamos que como consta en las pruebas allegadas con la demanda la misma no fue autorizada.

HECHO 5: NO ES CIERTO en los términos indicados por el apoderado de parte actora. LO CIERTO ES que a pesar de que el representante legal de Davivienda no compareció a suscribir la Escritura Pública No. 1.707 del 11 de agosto de 2015 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá, Alianza Fiduciaria S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 si dio cumplimiento a sus obligaciones, pues suscribió la misma, sin tener responsabilidad alguna en la NO autorización de la referida Escritura Pública, pues son hechos ajenos a mi representada.

HECHO 6: NO ES CIERTO en los términos indicados por el apoderado de parte actora. LO CIERTO ES que Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 no ha incumplido de manera alguna sus obligaciones contractuales, así como tampoco es cierto que hayamos faltado a la audiencia de conciliación de fecha 26 de julio de 2016 convocada por las acá demandantes, ya que tal y como se observa en la constancia de inasistencia, mi representada sí asistió a la misma.

"CONSTANCIA DE INASISTENCIA DE UNA PARTE No. 53089
Solicitud Conciliación No. 73294 del 1 de JUNIO de 2016
(...)"

Bogotá, D. C., JULIO 26 DE 2016
(...)

3.- En la fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de audiencia de conciliación se hizo presente como parte CINTANTE: (...), y como parte CITADA: (...) La señora TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR, identificada con C.C. 53.106.721 de Bogotá D.C., en calidad de REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., igualmente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA CASTELLANA. (SIC).

Sin embargo NO fue posible llevarla a cabo por cuanto no se presentó los señores REPRESENTANTE LEGAL DE INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. (...) NI EL REPRESENTANTE LEGAL DE PERMAQUIM S.A.S. (...)"

HECHO 7: NO ES CIERTO. La toma de posesión de las sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S. y Permaquim S.A.S. se efectuó a través de la Resolución No. 374 del 07 de abril de 2017.

307

TAMPOCO ES CIERTO lo indicado por el apoderado la parte demandante en el escrito de subsanación. LO CIERTO ES que la Agente Especial nombrada en virtud de la Toma de Posesión de las sociedad Inversiones Ariza Navas S.A.S. y Permaquín S.A.S. sí ejerce la representación legal de dichas sociedades, pues así se dispuso en la Resolución 374 del 07 de abril de 2017 de la Secretaría Distrital del Hábitat, la cual reza:

“ARTÍCULO PRIMERO: Tomar posesión inmediata de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el artículo 9.1.1.1, de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la sociedad INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. (...)

ARTÍCULO SEGUNDO: Tomar posesión inmediata de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el artículo 9.1.1.1, de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la sociedad PERMAQUIM S.A.S. (...)

ARTÍCULO CUARTO: Disponer las siguientes medidas según lo previsto en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1, del Decreto 2555 de 2010, por tanto la toma de posesión tendrá los efectos que se describen a continuación:

(...)

4. Advertir, en adelante, no se pondrán iniciar ni continuar procesos o actuación alguna contra la intervenida sin que se notifique personalmente al agente especial, so-pena (sic) de nulidad.

(...)

8. La advertencia de que el agente especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la adopción de la presente medida. Si los mismos no son necesarios.

(...)

10. La prevención a todos los que tengan negocios con las intervenidas, que deben entenderse exclusivamente con el agente especial, para todos los efectos legales.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 2 del artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, separar de la administración de los negocios, bienes y haberes de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S., y PERMAQUIM S.A.S., a su actual gerente y representante legal, suplente, al revisor fiscal y a los miembros de sus Juntas Directivas.

ARTÍCULO QUINTO: Designar a la doctora ADRIANA BETANCOURT ORTIZ, (...) como Agente Especial, para que adelante las diligencias relacionadas con la toma de posesión ordenada en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO: (...)

308



En consecuencia, las entidades financieras deberán abstenerse de pagar, redimir o tramitar cualquier desembolso en las cuentas, depósitos o valores de la persona jurídica intervenida mediante el presente acto que no sea autorizado por el Agente Especial.

Lo anterior se corrobora en los Certificados de Existencia y Representación Legal de las sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S. y Permaquim S.A.S., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, en los cuales se anotó dicha resolución y se registró a la Agente Especial como Representante Legal, así:

CERTIFICA:
NOMBRE : PERMAQUIM S A S
N.I.T. : 800034626-9
DOMICILIO : TOCANCIPÁ (CUNDINAMARCA)

(...)

CERTIFICA:
QUE MEDIANTE RESOLUCION NO. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017, INSCRITA EL 25 DE ABRIL DE 2017 BAJO EL NO. 02218676 DEL LIBRO IX, LA SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTA, DECRETO LA TOMA DE POSESION INMEDIATA DE LOS BIENES Y HABERES DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

(...)

CERTIFICA:
** NOMBRAMIENTOS **
QUE POR RESOLUCION NO. 374 DE ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA DEL 7 DE ABRIL DE 2017, INSCRITA EL 3 DE MAYO DE 2017 BAJO EL NUMERO 02220767 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
AGENTE ESPECIAL BETANCOURT ORTIZ ADRIANA	C.C. 000000038260145

CERTIFICA:
NOMBRE : INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S
SIGLA : INVARNA
N.I.T. : 900405126-3 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

(...)

CERTIFICA:
QUE MEDIANTE RESOLUCION NO. 374 DEL 7 DE ABRIL DE 2017, INSCRITA EL 25 DE ABRIL DE 2017 BAJO EL NO. 02218671 DEL LIBRO IX, LA SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTA, DECRETO LA TOMA DE POSESION INMEDIATA DE LOS BIENES Y HABERES DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

(...)

309



CERTIFICA:	
** NOMBRAMIENTOS **	
QUE POR RESOLUCION NO. 374 DE ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA DEL 7 DE ABRIL DE 2017, INSCRITA EL 9 DE MAYO DE 2017 BAJO EL NUMERO 02222373 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):	
NOMBRE	IDENTIFICACION
AGENTE ESPECIAL	
BETANCOURT ORTIZ ADRIANA	C.C. 000000038260145

Así las cosas, se hace evidente la vinculación como litisconsorte necesario a la Agente Especial de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S., pues en virtud de la medida de toma de posesión es quien imparte las respectivas instrucciones a mi representada al interior del Fideicomiso Castellana 91-1.

HECHO 8: NO ME CONSTA el derecho de petición a que hace referencia el apoderado de la parte actora en el Hecho 8 de la demanda ni la repuesta que la Agente Especial de la Secretaria de Hábitat dio a la misma, pues nótese que dicha solicitud no estaba dirigida a mi representada.

HECHO 9: NO ES UN HECHO, son consideraciones subjetivas del apoderado de la parte actora.

2. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

Me pronuncio sobre la pretensión Declarativa:

Respecto a la Primera Pretensión: Me opongo, pues Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 no hizo parte del documento denominado "*Contrato de cesión de derechos dentro del contrato de vinculación como beneficiario de Área en el Fideicomiso Castellana 91-1*", razón por la que no está obligada a su cumplimiento, por el contrario la única relación existente entre las acá demandantes y Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente como vocera del Fideicomiso Castellana 91-1 es en virtud del Contrato de Cesión del Contrato de Vinculación, recibido en Alianza Fiduciaria S.A. el 01 de julio de 2015.

Me pronuncio sobre la pretensión de Condena:

Respecto a la Segunda Pretensión: Me opongo, ya que de conformidad con lo establecido en el Contrato de Vinculación cedido a las acá demandantes, en la Cláusula Tercera señala que la Escritura Pública debe ser suscrita por Alianza Fiduciaria S.A. actuando como vocera del Fideicomiso Castellana 91-1, una vez sea



310



Informada la fecha y hora para el efecto por el Fideicomitente Gerente, calidad que a la fecha está siendo desempeñada por la Agente Especial designada por la Secretaría del Hábitat a través de la Resolución 374 del 07 de abril de 2017.

Respecto a la Tercera Pretensión: Me opongo, toda vez que al no haber relación alguna frente al documento del cual se solicita su cumplimiento, no hay lugar al pago de costas y agencias en. derecho

3. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Las excepciones que Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 presenta en este escrito a las pretensiones de la parte demandante son las que se desprenden de los anteriores pronunciamientos sobre los hechos de la demanda, entre las cuales se encuentran las siguientes:

- I. **Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 no hizo parte del documento denominado "Contrato de cesión de derechos dentro del contrato de vinculación como beneficiario de Área en el Fideicomiso Castellana 91-1".**

La excepción consiste en que como se indicó en la contestación a los hechos de la demanda, Alianza Fiduciaria S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 no suscribió el documento denominado "Contrato de cesión de derechos dentro del contrato de vinculación como beneficiario de Área en el Fideicomiso Castellana 91-1", del cual la parte demandante depreca su cumplimiento, razón por la que no hay lugar a las declaratorias y condenas solicitadas en contra de mi representada, pues la única relación que existe entre las acá demandantes y Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 es en virtud del Contrato de Cesión del Contrato de Vinculación radicado en Alianza Fiduciaria S.A. el 01 de julio de 2015.

- II. **El Agente Especial designado por la Secretaría del Hábitat es quien ejerce la representación legal de las sociedades intervenidas.**

Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 se encuentra sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Contrato de Fiducia Mercantil y a las instrucciones que imparta el Fideicomitente Gerente, tal y como lo señala la Cláusula Décima Tercera, así:



311

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

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre y dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales efectos. (Énfasis mío)

Así las cosas, mi representada seguía las instrucciones de las sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S., no obstante la Secretaría del Hábitat dispuso la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de dichas sociedades mediante Resolución No. 374 del 07 de abril de 2017 expedida por la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat y para ello designó a un Agente Especial disponiendo que ejerciera su representación legal, así:

"ARTÍCULO PRIMERO: Tomar posesión inmediata de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el artículo 9.1.1.1.1, de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la sociedad INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. (...)

ARTÍCULO SEGUNDO: Tomar posesión inmediata de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el artículo 9.1.1.1.1, de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la sociedad PERMAQUIM S.A.S. (...)

(...)
ARTÍCULO CUARTO: Disponer las siguientes medidas según lo previsto en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1.1, del Decreto 2555 de 2010, por tanto la toma de posesión tendrá los efectos que se describen a continuación:

(...)

4. Advertir, en adelante, no se pondrán iniciar ni continuar procesos o actuación alguna contra la intervenida sin que se notifique personalmente al agente especial, so-pena (sic) de nulidad.

(...)

8. La advertencia de que el agente especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la adopción de la presente medida. Si los mismos no son necesarios.

(...)

10. La prevención a todos los que tengan negocios con las intervenidas, que deben entenderse exclusivamente con el agente especial, para todos los efectos legales.

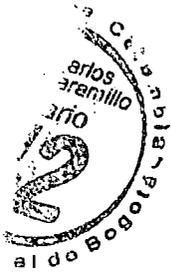
*ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 2 del artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, **separar de la administración de los negocios, bienes y haberes de las sociedades INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S., y PERMAQUIM S.A.S., a su actual gerente y representante legal, suplente, al revisor fiscal y a los miembros de sus Juntas Directivas.***

3/2

ARTÍCULO QUINTO: Designar a la doctora ADRIANA BETANCOURT ORTIZ, (...) como Agente Especial, para que adelante las diligencias relacionadas con la toma de posesión ordenada en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO: (...)

En consecuencia, **las entidades financieras deberán abstenerse de pagar, redimir o tramitar cualquier desembolso en las cuentas, depósitos o valores de la persona jurídica intervenida mediante el presente acto que no sea autorizado por el Agente Especial**" (Énfasis mío.)



Lo anterior, obedece a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 510 de 1991, el cual señala:

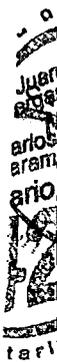
"Artículo 22. El artículo 116 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, quedará así: **La toma de posesión conlleva: a) La separación de los administradores y directores de la administración de los bienes de la intervenida.** En la decisión de toma de posesión la Superintendencia Bancaria podrá abstenerse de separar determinados directores o administradores, salvo que la toma de posesión obedezca a violación a las normas que regulan los cupos individuales de crédito o concentración de riesgo, sin perjuicio de que posteriormente puedan ser separados en cualquier momento por el agente especial" (Énfasis mío).

Conforme a ello, dicha facultad no solo es ejercida por la Superintendencia Financiera, pues fue transferida también a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, tal y como lo señala el artículo 20 del Decreto Distrital 121 del 208, el cual reza:

"ARTÍCULO 20. SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA. Son funciones de la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, las siguientes:

(...)
f. Ordenar la intervención o toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas, que en desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, incurran en las causales previstas en la Ley, designar al Agente Especial que se encargará de asumir su administración o liquidación; y, en general, expedir los actos administrativos relacionados con la imposición de estas medidas, todo lo anterior conforme a las normas y procedimientos previstos sobre la materia."

Así las cosas, la Agente Especial designada por la Secretaría del Hábitat para la toma de posesión de las sociedades fideicomitentes es quien imparte las respectivas instrucciones al interior Fideicomiso Castellana 91-1, sin embargo no hemos recibido instrucción alguna para escriturar las unidades inmobiliarias a favor de las acá demandantes.



3/3

III. Imposibilidad de escriturar la unidad inmobiliaria a favor de las señoras Claudia Lorena Leal Arenas y Adriana Stella Leal Arenas.

La presente excepción consiste en que el Agente Especial es quien ejerce la representación legal de las sociedades fideicomitentes, y por ende quien debe instruir a mi representada para efectuar la escrituración de las unidades inmobiliarias a favor de las acá demandantes, tal y como lo indica la cláusula Tercera del Contrato de Vinculación, la cual reza:

"TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura Pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO CASTELLANA 91-1 y por el BENEFICIARIO DE AREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaria que informe EL FIDEICOMITENTE - GERENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA" (Énfasis mío).

Lo anterior, es plenamente conocido por las acá demandantes, pues en el Contrato de Cesión radicado ante mi representada el 01 de julio de 2015 suscrito con Diego Efraín Ricardo León Ariza, como cedente, y las acá demandantes como cesionarias, señalaron:

"CLÁUSULA SEGUNDA.- LA CESIONARIA manifiesta que conoce y acepta el contrato del cual hace parte los derechos de beneficio y obligaciones correlativas a ellos, que se les cede en virtud de este contrato de cesión."

Así las cosas, al no recibir instrucción por parte de la Agente Especial para escriturar la unidad a favor de las acá demandantes, mi representada se encuentra en imposibilidad de realizar la transferencia de los inmuebles a título de Beneficio en Fiducia Mercantil.

IV. La única relación que existe entre Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 y las acá demandantes es en virtud del Contrato de Cesión del Contrato de Vinculación.

La excepción consiste en que como se indicó en la contestación a los hechos de la demanda, la única relación que existe entre las acá demandantes y Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 es en virtud del Contrato de Cesión del Contrato de Vinculación radicado en Alianza Fiduciaria S.A. el 01 de julio de 2015, por medio del



314

cual adquirieron su calidad de Beneficiarias de Área, razón por la cual se existe un Estado Individual de Cartera al interior del citado fideicomiso.

Oficina de la Procuraduría General de la Nación

V. Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 no recibió los dineros señalados en el Hecho Segundo de la demanda.

La excepción consiste en que como se indicó en la contestación a los hechos de la demanda, Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 no recibió los dineros señalados en el Hecho Segundo de la demanda, pues como anteriormente se indicó no hicimos parte de documento denominado "Contrato de cesión de derechos dentro del contrato de vinculación como beneficiario de Área en el Fideicomiso Castellana 91-1" del cual supuestamente se derivan dichos dineros.

No obstante, es importante mencionar que de acuerdo con la única relación que existe entre las acá demandantes y mi representada, existe un Estado Individual de Cartera al interior del citado fideicomiso, el cual refleja un valor de \$172.000.000 Mc/te. en virtud de la instrucción impartida por el Fideicomitente, Inversiones Ariza Navas S.A.S. suscrita además por el revisor fiscal, mediante comunicación recibida en Alianza Fiduciaria S.A. el 11 de junio de 2015, en la cual se indicó:

"De acuerdo con el encargo fiduciario No. 10043094001 a nombre de DIEGO EFRAIN RICARDO LEON ARIZA, nos permitimos informar que \$172.096.000 se recibió en especie para el pago del apartamento 303.

La constructora INVERSIONES ARIZA NAVAS recibió a entera satisfacción EL 12,29% (sic) del valor del terreno por valor de \$172.096.000.00

Este valor (\$172.096.000.00) puede ser aplicado como pago al encargo del señor Diego Efraín Ricardo León Ariza y girado como desembolso al fideicomiso LA CASTELLANA."

Así las cosas, el valor de \$172.096.000 Mc/te. que se refleja en el estado individual de cartera no fue recibido por Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1 sino que obedece a la aplicación de pago que nos instruyó el fideicomitente, y el valor restante, esto es, la suma de \$43.024.000 Mc/te. sí fue recibido en el Patrimonio Autónomo.

VI. La Sociedad Fiduciaria no puede ser Juez al interior de los Fideicomisos que Administra:

Oficina de la Procuraduría General de la Nación

3N

BOGOTÁ

La excepción consiste en que tal y como se desprende de la demanda la inconformidad de las acá demandantes se basa en que aún no se le ha escriturado la unidad inmobiliaria a la cual se vincularon como Beneficiarias de Área, pero lo cierto es que no le es posible a Alianza Fiduciaria S.A. ni como sociedad ni como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-1, actuar como juez del contrato y actuar por fuera de las regulaciones del mismo, pues su actividad está supeditada a las instrucciones que recibe de los Fideicomitentes, en este caso de la Agente Especial, quien tiene la facultad para instruir sobre escrituración de las unidades inmobiliarias según lo dispone el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso Castellana 91-1 y el Contrato de Vinculación, por lo tanto no se debe confundir el rol contractual de Alianza Fiduciaria S.A.

Es que incluir a Alianza en esta discusión es tanto como pretender que sea esta Fiduciaria la que actúe como Juez entre las partes del Contrato, cuando por Ley, en su calidad, no puede ejercer actividad judicial alguna:

*"(...) el fiduciario no es juez, ni ejerce, pro tempore, ninguna actividad judicial (...)"*¹

Bajo esta premisa, la Corte Suprema ha sido enfática en señalar que las obligaciones del Fiduciario se limitan a administrar los bienes fideicomitidos y a cumplir con las obligaciones que de manera expresa estipulen en el correspondiente contrato, sin que ninguna de ellas corresponda a la facultad de administrar justicia:

"Ahora, como en la ejecución del fideicomiso los conflictos de intereses no se pueden evitar, de inmediato surge el interrogante de si el fiduciario se encuentra facultado para resolverlos. La respuesta, indiscutiblemente, debe ser negativa, porque cuando la responsabilidad en el cumplimiento de sus deberes se encuentra en juego, no puede ser juez y parte, so pena de poner en entre dicho, como es apenas obvio, la garantía fundamental a un debido proceso y los principios de imparcialidad e independencia ajenos a toda función judicial.

En consonancia, la Corte tiene explicado que la "ley precisó el contenido de la obligación del fiduciario: administrar o enajenar los bienes fideicomitidos (artículo 1234 ib.), pero no impuso limitación alguna en lo tocante con el propósito de la fiducia, de suerte que este puede ser delineado con libertad por el fideicomitente, desde luego que no en términos absolutos, como quiera que siempre deberán respetarse los límites impuestos por la Constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres (artículos 16 y 1524 inciso 2 C.C.)".

*De otra parte, así los fiduciarios sean sujetos calificados, pues únicamente pueden fungir de tales los establecimientos de créditos y las sociedades fiduciarias (artículo 1226 del Código de Comercio), **dentro de sus facultades no se encuentra las de administrar justicia porque de***

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del catorce (14) de febrero de 2006, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

Ju
farg
J
M
O
E

316

conformidad con el artículo 116 de la Constitución Política, modificado por el acto administrativo número 3 de 2002 esa es una función de la jurisdicción del Estado, salvo que la ley, excepcionalmente la atribuya a ciertas autoridades administrativas, en materias precisas, o a los particulares, transitoriamente, en su condición de conciliadores o de árbitros para proferir fallos en derecho o en equidad.



Es más, cuando surjan dudas durante la ejecución del fideicomiso o sea necesario interpretar disposiciones vagas, inclusive cambiar o modificar la voluntad del constituyente, frente a hechos sobrevinientes, debe acudirse, respetando los principios mínimos de defensa y contradicción, a una decisión imparcial e independiente. Por esto, el artículo 1234 numeral 5 del Código de Comercio establece como deber del fiduciario "pedir instrucciones al [Superintendente Financiero] cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acta constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En este caso el Superintendente citará previamente al Fiduciante y al beneficiario"²

Así las cosas, es claro que contrario a lo que pretenden las demandantes Alianza Fiduciaria no puede actuar como Juez del contrato, su actuación se debe limitar a cumplir las estipulaciones contractuales y las instrucciones que le sean impartidas.

VII. Las demás excepciones: que se desprendan de la contestación de los hechos de la demanda y de lo que se pruebe en el curso de este proceso.

VIII. Excepciones genéricas: De todo lo arriba expuesto con relación a la defensa de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana 91-2, debe el Juez, en la sentencia, reconocer oficiosamente si fuere el caso, las excepciones genéricas de que trata el artículo 282 del CGP.

4. PRUEBAS

Solicito se decreten, practiquen y tengan en cuenta, además de los documentos aportados con la demanda según su valor probatorio, las pruebas allegadas junto a la contestación de Alianza Fiduciaria S.A. y las siguientes:

Documental:

1. Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre Inversiones Ariza Navas S.A.S., como fideicomitente A, y Permaquim S.A.S., como Fideicomitente Gerente, y Alianza Fiduciaria S.A. como fiduciaria.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del quince (15) de septiembre de 2009, M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar.



317

Bogotá

2. Contrato de Vinculación suscrito el 17 de abril de 2012 suscrito entre Diego Efraín Ricardo León Ariza, como Beneficiario de Área, Permaquim S.A.S., como Fideicomitente Gerente, y Alianza Fiduciaria S.A. como fiduciaria.
3. Contrato de Cesión suscrito entre Diego Efraín Ricardo León Ariza, como cedente, y Claudia Lorena Leal Arenas y Adriana Stella Leal Arenas, como cesionarias.
4. Resolución 374 del 07 de abril de 2017 proferida por la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria del Hábitat.
5. Instrucción impartida por el fideicomitente mediante comunicación recibida en Alianza Fiduciaria S.A. el 11 de junio de 2015.

Interrogatorio de parte:

Solicito se decrete, practique y se tenga en cuenta, la siguiente prueba: interrogatorio de parte a las demandantes para que absuelvan el respectivo interrogatorio sobre los hechos de la demanda de acuerdo con lo expuesto en el presente escrito de contestación de la demanda.

Las citadas señoras podrán ser notificadas en la dirección que para el efecto se suministró en la contestación de la demanda.

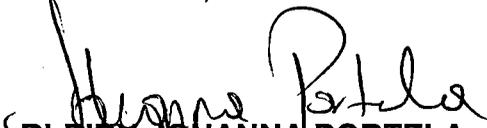
5. NOTIFICACIONES.

La suscrita representante legal para efectos judiciales de Alianza Fiduciaria S.A. recibe notificaciones personales en la Carrera 15 No. 82 – 99 piso 4° de la ciudad de Bogotá.
Correo electrónico: notificacionesjudiciales@alianza.com.co

6. ANEXOS

Acompaño a la presente contestación el Certificado de Existencia y Representación legal de Alianza Fiduciaria S.A. y los documentos mencionados como prueba.

Atentamente,


BLEIDY JOHANNA PORTELA

C.C. No. 1.069.730.307 de Fusagasugá
T.P. No. 239.186 del C.S. de la J.

Ce
08
millo
D
I de

PRESENTACIÓN PERSONAL CON HUELLA
NOTARIA CUARENTA Y DOS (42)
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA
JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO,
NOTARIO TITULAR

CERTIFICA

Que **PORTELA BLEIDY JOHANNA**
Se identificó con: C.C. **1069730307**
y con la Tarjeta Profesional No. **239.186 CSJ**
presentó personalmente este documento
En constancia, firma nuevamente y estampa
la huella de su dedo índice derecho.
(La certificación de huella causa
derechos notariales según tarifa)

Bogotá D.C. **30/01/2020**
hymk27y7e87yynhny


www.notariaenlinea.com
KY3FR6CA1AZNTUIMO


OLCM



Johana Portela

