

Outlook

Mensaje nuevo

Eliminar

Archivo

No deseado

Limpia

Mover a

Categorizar

Posponer

Favoritos

Elementos eliminados

Elementos enviados

Agregar favorito

Carpetas

Bandeja de entrada

Borradores

Elementos enviados

Pospuesto

Elementos eliminados

Correo no deseado

Archivo

Notas

Circulares

Detected Items

Elementos infectados

Historial de conversacio...

Infected Items

Suscripciones de RSS

Carpeta nueva

Archivo local:Juzgado 11 Civil...

Grupos

Juz Civs del Circuito de...

Auto Servicio

Nuevo grupo

Descubrimiento de grupos

Administrar grupos

←

RE: Radicación recurso de reposición contra el auto admisorio. Rad: 11001310301120220009500. NAJDORF LLC CONTRA FIDEICOMISO TERRA 134 -PARQUEO 1. Y OTROS

3

MO

Microsoft Outlook

Para: Juan Felipe Sicard Arenas <jfsicard@nga.com.co>

Lun 16/05/2022 10:01 AM

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

Juan Felipe Sicard Arenas (jfsicard@nga.com.co)

Asunto: RE: Radicación recurso de reposición contra el auto admisorio. Rad: 11001310301120220009500. NAJDORF LLC CONTRA FIDEICOMISO TERRA 134 -PARQUEO 1. Y OTROS

Responder

Reenviar

Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

Para: Juan Felipe Sicard Arenas <jfsicard@nga.com.co>

Lun 16/05/2022 10:01 AM

Acuso recibido.

Atentamente,

Lizeth Karina Solano

Asistente Judicial

Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota

...

ⓘ

Parte del contenido de este mensaje se ha bloqueado porque el remitente no está en la lista de remitentes seguros. Confío en el contenido de jfsicard@nga.com.co. | Mostrar contenido bloqueado

J

Juan Felipe Sicard Arenas <jfsicard@nga.com.co>

Para: administrativo@paezmartin.com; notificaciones@nga.com.co; Andres Felipe Guerrero; Juzgado 11 Civil Ci

Vie 13/05/2022 4:50 PM

RECURSO NAJDORF - FIDEICOMIS... 15 MB

Señores

JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Ciudad

Cordial saludo,

De conformidad con lo previsto por el Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020 y el Acuerdo PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020, por medio del presente, como apoderada de las demandadas, en el proceso de la referencia, **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1 y FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2**, me **permito remitir recurso de reposición**, contra el Auto del 26 de abril de 2022, con sus respectivos anexos, al interior del proceso promovido por **NAJDORF LLC** con radicado 11001310301120220009500:

RADICADO	11001310301120220009500
PARTES	DEMANDANTE: NAJDORF LLC DEMANDANDO: TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S Y OTROS.
JUZGADO	11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
ASUNTO	RECURSO DE REPOSICIÓN

La apoderada recibirá notificaciones electrónicas en los siguientes correos: notificaciones@nga.com.co, jdgomez@nga.com.co, lmoreno@nga.com.co y jfsicard@nga.com.co

Agradezco se acuse recibo del presente correo electrónico y de la documentación adjunta.

Cordialmente,

Señor

JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Ciudad

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE MAYOR CUANTÍA DE NAJDORF LLC CONTRA TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S Y OTROS.

RADICADO: 11001310301120220009500

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

LAURA MARIA MORENO VARGAS, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.015.472.355 de Bogotá D.C., abogada con tarjeta profesional No. 363.428 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada de los patrimonios autónomos **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1** y **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2**, en atención a lo dispuesto en el artículo 318 del Código General del proceso y en la oportunidad debida, me dirijo respetuosamente a Usted con el fin de interponer recurso de reposición en contra del Auto del 26 de abril de 2022, mediante el cual se admitió indebidamente la demanda presentada por el extremo activo, en los siguientes términos:

I. FUNDAMENTOS DE LA REPOSICIÓN

El Código General del Proceso en sus artículos 82, 83, 84, 85, 87 y 88, establece expresamente los requisitos que debe tener toda demanda. Entre estos se destaca:

- La necesidad de designar el juez competente.
- La identificación de las partes y sus representantes.

- La formulación de las pretensiones atendiendo los requerimientos del artículo 88 del Código General del Proceso.
- Los hechos que sirven de fundamento debidamente determinados, clasificados y numerados.
- La petición de las pruebas que pretenderá el demandante acrediten los hechos que le sirven de sustento a sus pretensiones.
- El juramento estimatorio cuando a ello haya lugar.
- Los fundamentos de derecho.
- La cuantía del proceso.
- La dirección para notificaciones.
- Los demás requisitos especiales.

Siendo asimismo necesario analizar el artículo 621 de la misma codificación, donde se establece la conciliación como requisito de procedibilidad, constituyéndose la acreditación del agotamiento de este requisito como otro requerimiento formal para la presentación de la demanda.

Estos son manifestación del carácter formal del acto procesal que es la demanda. Al respecto explica la doctrina:

“La demanda es un acto procesal de carácter formal. El ordenamiento jurídico quiere que la demanda reúna unos requisitos formales mínimos a efectos de que se garantice orden y claridad desde el comienzo de la actuación. Peligroso sería que el demandante pudiera elaborar su demanda sin

seguir unas directrices, presupuestos y requisitos de orden formal que, como se dijo, garantizan claridad, rigor, precisión, puntualidad y concreción y además aseguran que desde el comienzo de la contienda el juez pueda controlar la cabal presencia de las condiciones de forma necesarias para que se pueda adoptar una decisión de fondo en torno al derecho material discutido o reclamado”¹.

Por lo anterior, la no satisfacción de estos requisitos acarreará inexorablemente la inadmisión de la demanda o su rechazo -únicamente en los casos de falta de competencia, jurisdicción u operancia de la caducidad-, tal como lo establece el artículo 90 del Código General del Proceso:

“(…) El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*

¹ SANABRIA, H., “Derecho procesal civil general”, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 439.

7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza”.

Nótese entonces que, en los casos en los que se admite la demanda, bastaría demostrar la existencia de una de las causales citadas para que haya lugar a la inadmisión de la demanda.

Descendiendo al caso que nos ocupa, la demanda presentada **NO** cumple los requisitos legales previstos al efecto, por cuanto esta ha desatendido múltiples disposiciones, tal como lo expondré en los siguientes puntos:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

Un requisito imprescindible para la procedencia de una acción procesal y, para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, consiste en que exista entre las partes legitimación en la causa, tanto por activa, como por pasiva.

A este la jurisprudencia nacional ha tenido la oportunidad de pronunciarse, indicando lo siguiente:

“(…) la legitimación en la causa de hecho alude a la relación procesal existente entre demandante -legitimado en la causa de hecho por activa- demandado -legitimado en la causa de hecho por pasiva- y nacida con la presentación de la demanda y con la notificación del auto admisorio de la misma a quien asumirá la posición de demandado, dicha vertiente de la legitimación procesal se traduce en facultar a los sujetos litigiosos para intervenir en el trámite del plenario y para ejercer sus derechos de defensa y de contradicción;

*la legitimación material, en cambio, supone la conexión entre las partes y los hechos constitutivos del litigio, ora porque resultaron perjudicadas, ora porque dieron lugar a la producción del daño. De ahí que un sujeto pueda estar legitimado en la causa de hecho pero carecer de legitimación en la causa material, lo cual ocurrirá cuando a pesar de ser parte dentro del proceso no guarde relación alguna con los intereses inmiscuidos en el mismo, por no tener conexión con los hechos que motivaron el litigio, **EVENTO ESTE EN EL CUAL LAS PRETENSIONES FORMULADAS ESTARÁN LLAMADAS A FRACASAR PUESTO QUE EL DEMANDANTE CARECERÍA DE UN INTERÉS JURÍDICO PERJUDICADO Y SUSCEPTIBLE DE SER RESARCIDO** o el demandado no sería el llamado a reparar los perjuicios ocasionados a los actores. En suma, en un sujeto procesal que se encuentra legitimado de hecho en la causa no necesariamente concurrirá, al mismo tiempo, legitimación material, pues esta solamente es predicable de quienes participaron realmente en los hechos que han dado lugar a la instauración de la demanda o, en general, de los titulares de las correspondientes relaciones jurídicas sustanciales; por consiguiente, el análisis sobre la legitimación material en la causa se contrae a dilucidar si existe, o no, relación real de la parte demandada o de la demandante con la pretensión que esta formula o la defensa que aquella realiza, pues la existencia de tal relación constituye condición anterior y necesaria para dictar sentencia de mérito favorable a una o a otra.”² (Subrayas y negrilla fuera del texto original).*

Como se evidencia sin mayor análisis de la jurisprudencia citada, la legitimación en la causa material, es el vínculo que tiene que existir entre quien ostenta la calidad de demandado en un proceso, y los hechos que dan lugar al mismo para que, de encontrarse probados todos los demás elementos, puedan ser reconocidas las pretensiones del libelo. Desde la perspectiva del demandante, esculca el vínculo que tiene este con las pretensiones o, lo que es lo mismo, el

² Sentencia de abril 8 de 2014. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C. Rad. No. 76001233100019980003601 (29.321).

derecho con que cuenta, para elevar dichas súplicas en su nombre, o en su beneficio.

Así, cuando se espera la declaratoria de responsabilidad contractual, se debe ser parte del negocio cuyo incumplimiento se reprocha, pues de lo contrario, la acción estaría llamada al fracaso no cumplimiento de ninguna manera con los presupuestos procesales necesarios para la presentación de la demanda.

Esta es una manifestación del efecto relativo de los negocios jurídicos, respecto del cual ha sostenido la Corte Suprema de Justicia:

“Una consecuencia obvia de los negocios jurídicos es que una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, sus efectos se limitan a quienes los suscriben: «Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales», señala el artículo 1602 del Código Civil.

En virtud de este postulado, los negocios jurídicos no están llamados a producir consecuencias sino respecto de quienes los celebran, lo que se conoce como el efecto relativo de los contratos o principio de la relatividad de los negocios jurídicos, lo cual emana de la función económica y social de los convenios con relevancia jurídica, cuyo propósito es crear, modificar o extinguir situaciones de la realidad que incumben a los contratantes y adquieren una connotación trascendental para el derecho.

Este principio quedó consagrado explícitamente en el artículo 1165 del Código Civil Francés, en los siguientes términos: «Los pactos no tienen efecto alguno sino entre las partes contratantes: no pueden perjudicar ni aprovechar a un tercero sino en el caso prevenido en el artículo 1121», [este último sobre estipulaciones a favor de terceros].

Como únicamente las partes contratantes tienen interés en elevar a ley con rango jurídico los hechos de la realidad que son susceptibles de estipulaciones privadas para vincularse jurídicamente por ellas, es ostensible que las obligaciones contraídas y los derechos adquiridos de esa manera no pueden imponerse a terceros, salvo los casos excepcionales previstos por la ley civil: nadie puede resultar comprometido sino en la medida en que lo ha querido. El vigor normativo de los actos y negocios jurídicos, en suma, se circunscribe a las personas que forman parte de la respectiva relación jurídico-sustancial, lo que explica la relatividad de su alcance”³.

Así las cosas, si alguien que no es parte de un contrato no podrá echar mano de una acción de corte contractual ni mucho menos inmiscuirse en una relación a la que no pertenece, por una cuestión elemental, no le vincula la disposición de intereses.

Esto quiere decir, sin más, que quien no es parte de un negocio jurídico no puede reclamar las prestaciones de éste.

Pues bien, para efectos del caso concreto resulta fundamental explicar en términos generales el contrato de fiducia mercantil, negocio definido con claridad en el artículo 1226 del Código de Comercio:

“La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC3201-2018 del 4 de abril de 2018. Rad: 05001-31-03-010-2011-00338-01

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios”.

Respecto de las partes del negocio ha explicado la Corte Suprema de Justicia:

“Por definición legis, las partes del negocio jurídico de fiducia mercantil, son el fiduciante o fideicomitente y el fiduciario; el beneficiario o fideicomisario, expressis verbis es “un tercero”, cuya previsión por las partes, ni siquiera es menester para la celebración, existencia o eficacia final de la fiducia mercantil, en cuanto la finalidad fiduciaria podrá determinarse por el constituyente, fiduciante o fideicomitente, exclusivamente en su provecho, y determinada, por éste, a favor de un tercero, no por ello adquiere la calidad de parte, aunque su existencia condiciona la eficacia final del acto dispositivo, sus efectos definitivos, los fines perseguidos por las partes y su función práctica o económica social.

A dicho propósito, “la existencia del fideicomisario no es necesaria en el acto de constitución del fideicomiso, pero si debe ser posible y realizarse dentro del término de duración del mismo, de modo que sus fines puedan tener pleno efecto” (artículo 1229 del Código de Comercio), es decir, el negocio fiduciario existe a partir de la observancia de sus elementos esenciales y forma constitutiva, pero sus efectos finales se sujetan a la conditio iuris de la existencia del tercero beneficiario y a su aceptación, sea expresa, sea tácita o por conducta concluyente, la cual, una vez producida, tampoco lo convierte en parte del contrato, sino en beneficiario de la prestación”⁴.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 1 de julio de 2009. Rad: 11001-3103-039-2000-00310-01

Ahora bien, aquellos bienes que son transferidos a la fiduciaria y respecto de los cuales esta deviene propietaria, conforman un patrimonio de afectación el cual es de creación legal y genera una masa de bienes separados completamente del patrimonio del fideicomitente o del beneficiario.

En ese sentido, quien no tenga la calidad de fiduciario, fideicomitente o beneficiario **NO ES PARTE DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y, POR LO TANTO, NO PODRÁ RECLAMAR PRESTACIÓN ALGUNA DEL MISMO.**

Descendiendo al caso concreto, se logra evidenciar que el mismo apoderado demandante acepta que su mandante **NO** es parte en el contrato de fiducia mercantil:

36. De la respuesta brindada por TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. se evidencia que:

(i) Se reitera que NAJDORF LLC. no tiene ningún vínculo como beneficiario de área en los siguientes fideicomisos: FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, como quiera que NAJDORF LLC. nunca fue registrado como fideicomitente o beneficiario, a pesar de haber realizado los aportes pactados en el Acuerdo Privado de Entendimiento.

Además basta evidenciar la rendición de cuentas aportada por el extremo activo y la información otorgada por **TERRA3** para constatar lo siguiente:



- **NAJDORF** no es parte del contrato que da lugar a la creación del **FIDEICOMISO TERRA 134 – PARQUEO 1**:

Alianza Fiduciaria S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO 1
1.5.1 Fideicomitentes

Hace constar:

Fideicomitentes	Porcentaje
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS	100,00 %

Que el FIDEICOMISO tiene como Fideicomitente y Beneficiario a las siguientes personas naturales y jurídicas en el porcentaje descrito a continuación, de acuerdo con el contrato de Fiducia Mercantil constituido con Escritura Pública 4973 del 28 de Noviembre de 2015 y la documentación que reposa en la Fiduciaria.

1.5.2 Beneficiarios

Beneficiarios	Porcentaje
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS	100,00 %

Fideicomitente y Beneficiario

Identificación	Nombre	Porcentaje
900.761.192	TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS	100 %

La presente certificación, se expide por solicitud del interesado en la ciudad de Bogotá a los quince (15) días del mes de octubre de 2020.

NOTA: (21) (1) 0210723/ 27/ 20
notificaciones@nga.com.co
Bogotá, D.C., Colombia

- NAJDORF no es parte del contrato que da lugar a la creación del FIDEICOMI:



– PARQUEO 2:

1.5 Partes del contrato

1.5.1 Fideicomitentes

Fideicomitentes	Porcentaje
NOHORA MERCEDES HERNANDEZ MATEUS	7.58 %
GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS	15.16 %
JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ	3.79 %
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS	54.52 %
GERARDO HERNANDEZ MATEUS	15.16 %
SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ	3.79 %

1.5.2 Beneficiarios

Son beneficiarios del negocio fiduciario las personas jurídicas y naturales que están debidamente registradas en las bases de datos de Alianza Fiduciaria S.A.

Beneficiarios	Porcentaje
NOHORA MERCEDES HERNANDEZ MATEUS	7.58 %
GUILLERMO HERNANDEZ MATEUS	15.16 %
GERARDO HERNANDEZ MATEUS	15.16 %
SANDRA YANETH ROJANO HERNANDEZ	3.79 %
JHON HENRY ROJANO HERNANDEZ	3.79 %
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS	54.52 %

Esto es fundamental, pues implica de suyo **LA IMPOSIBILIDAD JURÍDICA DE FORMULAR PRETENSIONES QUE AFECTEN A MIS MANDANTES**, es decir, denota la ausencia absoluta de legitimación en la causa para reclamar prestación alguna derivada del contrato de fiducia mercantil.

Esto no solo da lugar a que se dicte sentencia anticipada en los términos del artículo 278 del Código General del Proceso, sino que continuar con el proceso, ante la evidente carencia de legitimación en la causa deviene en una clara violación al debido proceso de mi mandante, siendo necesario que se rechace de plano la demanda.

2. FALTA DE COMPETENCIA POR IMPOSIBILIDAD DE AFECTAR LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS

El artículo 1238 del Código de Comercio, señala:

“Los bienes objeto del negocio fiduciario no podrán ser perseguidos por los acreedores del fiduciante, a menos que sus acreencias sean anteriores a la constitución del mismo. Los acreedores del beneficiario solamente podrán perseguir los rendimientos que le reporten dichos bienes.

El negocio fiduciario celebrado en fraude de terceros podrá ser impugnado por los interesados”.

Esta norma es clara al precisar que el acreedor del beneficiario no podrá perseguir los bienes objeto de la fiducia, pues de un lado, estos conforman un patrimonio autónomo o de afectación, el cual es de creación legal, correspondiente a una masa de bienes que están separados completamente del patrimonio del fideicomitente o del beneficiario.

Es por lo anterior, que tanto la jurisprudencia como la doctrina han sido reiterativos al señalar que no está provisto de acción para perseguir los bienes fideicomitidos el acreedor cuyo crédito sea posterior a la constitución de la fiducia, pues ello supondría desconocer los efectos propios de este contrato.

En ese sentido, los bienes objeto de la fiducia y los derechos fiduciarios, devienen inembargables para aquel acreedor cuya acreencia sea posterior a la celebración de este negocio jurídico.

En efecto ha explicado la Corte Suprema de Justicia:

*“Esa intromisión de quien no es parte en la fiducia está permitida⁵.
En el caso del acreedor del fiduciante, cuando dispone de un crédito*

⁵ Sobre el particular léase lo que la Corte dijo recientemente, ratificando su postura SC16669-2016, rad. nº 11001-31-03-027-2005-00668-01: *En materia contractual, no puede afirmarse que el asunto de la legitimación ad causam está regido por la aplicación con carácter absoluto del principio de relatividad de los contratos, cuya esencia se consigna en el conocido aforismo*

insoluto y anterior a la constitución de la fiducia, evento en el cual, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1238⁶ de ese estatuto mercantil, puede perseguir el bien fideicomitado e impugnar el negocio fiduciario, del que no es parte y por ende es un tercero.

En la primera situación, esto es, si opta por perseguir el bien, la jurisprudencia de la Corte Suprema ha exigido que este acreedor demuestre un interés actual y serio, traducido en el perjuicio que le acarrea la constitución del patrimonio autónomo, y que en esta causa litigiosa se patentiza en el hecho de que para poder darle cumplimiento al contrato de compraventa prometido, en el patrimonio del constituyente y promitente vendedor debe aparecer el bien antes fideicomitado por él a efectos de que pueda efectuar su tradición

(...)

romano «res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest»; de hecho, tanto la doctrina como la jurisprudencia reconocen que «en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo» (CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01), de modo que su incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional, alcanza y afecta patrimonialmente a sujetos diferentes de los contratantes.

No son ellos los terceros absolutos o penitus extranei, que son totalmente extraños al contrato y no guardan nexo alguno con las partes, por lo que aquel ni les perjudica ni les aprovecha, sino los terceros relativos, de quienes se predica una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto ese pacto les irradia derechos y obligaciones, categoría dentro de la cual se encuentra el acreedor, toda vez que el patrimonio de su deudor constituye prenda general de garantía, de ahí que puede solicitar la declaración de certeza aparejada a la acción a fin de que se revele la realidad del negocio jurídico celebrado o que no existió ninguno.

⁶ Dice el precepto: "Los bienes objeto del negocio fiduciario no podrán ser perseguidos por los acreedores del fiduciante, a menos que sus acreencias sean anteriores a la constitución del mismo. Los acreedores del beneficiario solamente podrán perseguir los rendimientos que le reporten dichos bienes.

El negocio fiduciario celebrado en fraude de terceros podrá ser impugnado por los interesados.

2.- Y en la segunda circunstancia, concerniente a la impugnación de la fiducia, ese tercero –el acreedor también lo es- deberá demostrar que el negocio fiduciario se hizo en fraude de sus intereses, opción que en este proceso no se ventiló, el casacionista no lo aborda y por consiguiente la Corte no tiene porqué entrar en ello.

Como tampoco se contendió en esta causa la acción prevista en el segundo segmento del artículo 1238, tocante a la persecución de los derechos si el deudor es beneficiario en el fideicomiso. En esa medida, es intrascendente el error jurídico cometido por el Tribunal, que el censor denuncia, atinente a circunscribir la acción del acreedor del fideicomitente beneficiario a tan sólo acudir a los derechos de este en la fiducia, desde luego que si además ostenta la condición de fideicomitente que dio el inmueble puede perseguirlo e impugnar el contrato, según lo dicho.

(...)

Se agrega ahora que el precepto comentado, es decir, el establecido en el epígrafe del artículo 1238 del C. de Co., no puede literalmente aplicarse sin más, pues perdería toda la valía que representa la configuración del patrimonio autónomo para el cumplimiento del encargo. Es que con la constitución de la fiducia, en los términos establecidos en el Código de Comercio, persigue el Derecho que el fiduciante pueda lícitamente destinar un bien o conjunto de bienes, que ya no serán parte de su patrimonio, al cumplimiento de un encargo asimismo lícito por parte de la sociedad fiduciaria, a cuyo patrimonio tampoco entran ellos y por ende no forman parte de la prenda general de sus acreedores y por tal motivo debe mantenerlos separados del resto de sus activos y de otros fideicomisos. Ese patrimonio autónomo, si bien no es un sujeto de derechos y obligaciones, en la práctica conforma una universalidad jurídica cuya vocera, la sociedad fiduciaria, tiene su personería para defender los derechos y obligaciones asignados al mismo.

De modo que la incursión de un tercero relativo en un negocio jurídico con estas connotaciones no se puede amparar únicamente por la circunstancia escuetamente establecida en la norma que se comenta, esto es, la de ser un acreedor anterior a la constitución del negocio fiduciario, desde luego que no obstante advertir la Corte que no es dable desatender el tenor literal de una norma so pretexto de consultar su espíritu, pues así lo manda el artículo 27 del Código Civil (interpretación literal), también debe resaltar que reglas de hermenéutica hay que permiten al intérprete, frente a normas incoherentes en el contexto en que están llamadas a actuar, proceder a un análisis que tenga en cuenta el objetivo y valores que persigue y su inserción como subregla en la institución o figura jurídica en la que se aplica. Análisis sistemático que busca morigerar la contradicción, pues, según el 30 del Código Civil “el contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía”. Y en efecto esta contradicción se revela si, de una parte, se tiene presente que el legislador busca y protege la constitución de un patrimonio autónomo, establece que el contrato es ley para las partes y solo causas legales o su mutuo disenso lo pueden privar de efectos y, parejamente, de conformidad con la interpretación literal del artículo 1238, admite que un tercero absoluto con tan sólo ostentar la calidad de acreedor pueda echar abajo esa universalidad jurídica dimanante de un contrato eficaz”⁷.

Así las cosas, todo lo anterior se resume en que, si no se es un acreedor previo a la constitución del patrimonio autónomo y si no se pretende impugnar el negocio demostrando su intención de defraudar al extremo activo de la relación obligatoria, **NO SERÁ POSIBLE AFECTAR EN FORMA ALGUNA LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.**

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC20450-2017 del 7 de diciembre de 2017. Rad. 11001-31-03-012-1998-04834-01

Esto quiere decir entonces que, ni el Despacho, ni ningún juez de la república **TENDRÍA COMPETENCIA PARA CONOCER UN CASO EN EL QUE EL DEMADANTE NO TIENE LA CALIDAD DE ACREEDOR PREVIO NI IMPUGNA EL NEGOCIO**, por cuanto la ley no lo tutela y no le provee acción alguna, se trata de un patrimonio **NO** susceptible de afectación.

Ahora bien, en el caso concreto, **NAJDORF** pretende el pago de una acreencia con fundamento en dos negocios jurídicos **AMBOS POSTERIORES A LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**:

- Mis mandantes se constituyeron en virtud de la celebración del contrato de fiducia mercantil vertido en la escritura pública N°4873 de fecha veintiocho (28) de noviembre (11) de dos mil quince (2015).
- De otro lado, las acreencias que espera el señor apoderado sean declaradas son, por obvias y ostensibles razones, posteriores a la constitución de los patrimonios autónomos, pues su causa reside en (i) el Acuerdo Privado de entendimiento (que no es cosa distinta a un mutuo) celebrado el 30 de marzo de 2016 y (ii) una transacción suscrita el 27 de mayo de 2021.

Nótese entonces que al tratarse de un acreedor cuyos derechos -inexistentes por demás- nacerían con posterioridad a la conformación de patrimonio autónomo, esto ya hace de suyo inviable el conocimiento del presente proceso para el Despacho, pues **NINGÚN JUEZ Y NINGUNA AUTORIDAD TIENE COMPETENCIA PARA AFECTAR UN PATRIMONIO AUTÓNOMO CREADO A TRAVÉS DE UNA FIDUCIA MERCANTIL EN ESTAS CIRCUNSTANCIAS.**

Además, es tan evidente que el señor apoderado solo desea violar la ley que este no mencionó en su demanda que el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134** se liquidó y terminó mediante documento privado el 28 de mayo de 2018:



FID. Inmobiliario Proyecto Terra 134: Mediante documentos privado de fecha dos (02) de diciembre (12) de dos mil quince (2015), se suscribió entre Terra3 Desarrollo inmobiliario SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria.

- Mediante documento privado con fecha 28 de mayo de 2018, fue celebrada entre Terra3 Desarrollo inmobiliario SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A, la terminación y liquidación del fideicomiso.

que
e no

n su
solo
a.

a ha
ón y
del

*La ratio legis de los anteriores requisitos estriba en que así se garantiza el derecho fundamental a un debido proceso y las demás garantías constitucionales involucradas, y se permite no solo establecer el origen del debate, sino trazar los límites dentro de los cuales la jurisdicción del Estado puede discurrir su actividad, y al mismo tiempo la forma, la manera y los medios como las partes pueden ejercer el derecho de defensa y contradicción. **No obstante, si una u otra cosa es imprecisa o confusa, el juez debe desentrañarla, en la medida de lo posible, para no hacer nugatorios los intereses***

*subjetivos de las partes, en aplicación de caros principios, como el de efectividad y prevalencia del derecho sustancial, y de libre acceso a la administración de justicia, ciertamente, bastiones del Estado constitucional y social de derecho*⁸. (Subrayado y negrilla fuera del texto).

De conformidad con lo anterior, es claro que la demanda interpuesta no se encuentra presentada en debida forma, configurándose la no satisfacción de los requisitos formales para su presentación como expondré:

a. Indebida acumulación de pretensiones por ser contradictorias entre sí y no seguir la regla de principal y subsidiaria

El artículo 88 dispone en su numeral 2:

*“El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren los siguientes requisitos:
(...)*

3.- Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias”.

Sobre este particular ha explicado la doctrina:

“Este requisito apunta a que una pretensión se contradiga ni repugne con otra, es decir, que entre ellas no se generen contradicciones, como podría suceder, por ejemplo, si respecto de un bien el demandante formula al mismo tiempo y en el mismo plano que se declare que lo adquirió por prescripción ordinaria y extraordinaria, o si el demandante pide que su demandado se declare contractual y extracontractualmente responsable por un

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC-5238-2019 del 10 de diciembre de 2019. Exp: 76001-31-03-015-2011-00088-02.

mismo acto, dado que en estos casos una pretensión resulta ser totalmente contradictoria de la otra, por lo que la exigencia legal en comento es fruto de elemental lógica.

Por tanto, se permite la acumulación principal y subsidiaria de pretensiones, en la cual, como su nombre lo indica, se formula una pretensión principal que delanteramente el juez debe estudiar y resolver, y solo si dicha pretensión no prospera se entraría a decidir sobre la pretensión subsidiaria o sobre las demás formulaciones de esta manera, pues el ordenamiento no limita el número de pretensiones subsidiarias que pueden formularse.

De esta forma, el demandante puede solicitar como pretensión principal que se declare que un contrato celebrado con el demandado es absolutamente nulo, como primera pretensión subsidiaria solicitar que se decrete su resolución por incumplimiento del demandado y como segunda pretensión subsidiaria, pedir que se decrete la rescisión de dicho contrato por lesión enorme⁹.

Nótese entonces que solo se podrán formular pretensiones contradictorias cuando estas sigan la regla de principal y subsidiaria, a contrario sensu, de no seguirse esta regla, se estará ante la no satisfacción de los requisitos formales de la demanda.

Ahora bien, en el caso concreto el señor apoderado de la demandante formula múltiples pretensiones indebidamente, en particular se hace referencia a lo siguiente:

⁹ SANABRIA, H., "Derecho procesal civil general", Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 444.

- **Acumulación de pretensiones incoherentes por ser improcedente que de la conexidad contractual se derive responsabilidad contractual**

El señor apoderado solicitó:

PRIMERA DECLARATIVA.- Se **DECLARE LA COLIGACIÓN CONTRACTUAL** de los siguientes negocios jurídicos a saber: i) el “ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO” de fecha 29 de abril 2016; ii) el contrato de transacción celebrado el 27 de mayo de 2021, y; iii) el contrato de fiducia mercantil de fecha 2 de diciembre de 2015 en virtud del cual se constituyeron los fideicomisos FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, administrados por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

SEGUNDA DECLARATIVA.- En consecuencia, se **DECLARE** que, en virtud de la coligación contractual, TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando en nombre propio y como vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, son solidariamente responsables por los perjuicios ocasionados a NAJDORF LLC.

Nótese que espera que, de la coligación contractual, se declare una responsabilidad solidaria en cabeza de las demandadas, aspecto que además de ser improcedente es jurídicamente imposible, por una cuestión elemental, **DE LA CONEXIDAD CONTRACTUAL NO SE DERIVA OBLIGACIÓN INDEMNIZATORIA.**

Esta figura ha sido explicada por la Corte Suprema de Justicia:

“El fenómeno que se comenta, no debe confundirse con los contratos complejos o mixtos, en los que se está en presencia de un único negocio jurídico, por lo general atípico, que integra diversas situaciones de variado temperamento, en procura de la consecución de su fin. Como se nota, en este supuesto hay un sólo contrato que refleja en su interior la previsión de diferentes figuras autónomas, que se suman, para permitir la concreción de su objeto. Es del caso enfatizar, entonces, que el coligamiento de contratos se da cuando hay lugar a la celebración de dos o más convenciones, cada una sometida a las normas que la regulan y dirigida al fin que la

caracteriza, pero que sirven a un propósito que las supera y arropa, cuyo logro sólo es posible en virtud de su armónica conjunción”¹⁰.

Este fenómeno no implica el nacimiento de la obligación indemnizatoria, por una cuestión apenas elemental, el fundamento de la responsabilidad en materia contractual **DEVIENE DEL INCUMPLIMIENTO, SIN CONSIDERACIÓN AL NEGOCIO INCUMPLIDO**. Es decir, la pretensión principal no tiene como consecuencia lo que se espera, siendo evidente la carencia absoluta de técnica y rigor en la formulación de la pretensión.

Así las cosas, la demanda debió inadmitirse, pues de ninguna manera se satisfacen los requisitos del artículo 88 del Código General del Proceso.

- **Contradicción entre la solicitud de declaratoria de responsabilidad solidaria y los patrimonios autónomos como fuente de pago**

El señor demandante solicitó:

SEXTA DECLARATIVA.- Se **DECLARE** que el FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, administrados por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., son fuente de pago de las obligaciones a favor de NAJDORF LLC. y con cargo a TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., con ocasión del incumplimiento en que esta última incurrió frente al “ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO” de fecha 29 de abril 2016 y el contrato de transacción celebrado el 27 de mayo de 2021.

SÉPTIMA DECLARATIVA.- Se **DECLARE** que el FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, administrados por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como fuente de pago de las obligaciones, debe pagar las condenas que se impongan a favor de NAJDORF LLC.

No obstante también pretende la declaratoria de responsabilidad solidaria de **TODAS LAS DEMANDADAS:**

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC18476-2017 del 15 de noviembre de 2017. Rad: 68001-31-03-001-1998-00181-02

SEGUNDA DECLARATIVA.- En consecuencia, se **DECLARE** que, en virtud de la coligación contractual, TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando en nombre propio y como vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, son solidariamente responsables por los perjuicios ocasionados a NAJDORF LLC.

OCTAVA DECLARATIVA.- Se **DECLARE** que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y como deudora solidaria de TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. debe pagar a NAJDORF LLC., la suma de CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$5.850.000.000), por concepto de indemnización de los perjuicios ocasionados a NAJDORF LLC.

NOVENA DECLARATIVA.- Se **DECLARE** que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y como deudora solidaria de TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. debe pagar a NAJDORF LLC., la suma de MIL CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$1.170.000.000) por concepto de cláusula penal, pactada en la cláusula sexta del contrato de transacción celebrado el 21 de mayo de 2021.

DÉCIMA DECLARATIVA.- Se **DECLARE** que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y como deudora solidaria de TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. deben pagar intereses de mora sobre las sumas de dinero relacionadas en los numerales 8 a 9, a favor de NAJDORF LLC., liquidados desde la fecha de presentación de la demanda, hasta que se realice su pago total, a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

PRIMERA PRETENSIÓN DE CONDENA.- Se **CONDENE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., a pagar de manera solidaria a NAJDORF LLC., la suma CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$5.850.000.000), por concepto de indemnización de los perjuicios ocasionados a NAJDORF LLC.

SEGUNDA PRETENSIÓN DE CONDENA.- Se **CONDENE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., a pagar de manera solidaria a NAJDORF LLC., la suma de MIL CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$1.170.000.000) por concepto de cláusula penal, pactada en la cláusula sexta del contrato de transacción celebrado el 21 de mayo de 2021.

TERCERA PRETENSIÓN DE CONDENA.- Se **CONDENE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., a pagar de manera solidaria a NAJDORF LLC. al pago de intereses de mora sobre las sumas de dinero relacionadas en los numerales 1 y 2, liquidados desde la fecha de presentación de la presente demanda hasta que se profiera sentencia, a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Nótese como en la sexta y séptima pretensión declarativa se solicita que se declare que mis mandantes han de ser la fuente de pago de las condenas

impuestas, lo que de suyo implica que se solicita que la obligación indemnizatoria se imponga **ÚNICAMENTE** en cabeza de mis representadas. No obstante, luego solicita la declaratoria de responsabilidad solidaria y, además, condena solidaria en todos los aspectos, es decir, espera que **TODOS LOS DEMANDADOS SEAN OBLIGADOS AL PAGO**.

No habría otra interpretación, aún más teniendo en cuenta la inviabilidad de afectar los patrimonios autónomos como se explicó y la falta de competencia, está más que probada la incoherencia, falta de técnica e imposibilidad de si quiera dar trámite a esta inepta demanda. Incluso aceptar la formulación de la demandante daría lugar a que esta obtenga un doble pago, uno derivado de los patrimonios autónomos como fuente de pago y otro de **ALIANZA, TERRA** y mis mandantes como deudores solidarios, véase la dificultad conceptual y práctica que entrañan estas solicitudes.

De otro lado, **MAL** podría **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** pagar una cláusula penal de un contrato en el cual ella no es parte, y reiterando la imposibilidad de extender a tal punto la conexidad contractual, es evidente la absoluta deficiencia de las pretensiones.

Así pues, es ostensible la contradicción entre estas pretensiones, las cuales no se formularon a través de la técnica de principal y subsidiaria, pues al ser todas principales el Despacho no podrá concederlas sin incurrir en contradicciones mayúsculas e ilegales.

Todo lo anterior solo puede derivar en una conclusión: debe **REVOCARSE** en su integridad el Auto objeto de impugnación para así evitar que se viole aún más el ordenamiento constitucional y logren garantizar los derechos fundamentales de los sujetos procesales.

II. SOLICITUD

Con fundamento en lo expuesto en párrafos anteriores, respetuosamente solicito reponer y revocar el auto admisorio de la demanda, por cuanto esta debió ser rechazada de plano pues el Despacho carece de competencia para conocer del presente litigio y, en cualquier caso, la demanda no satisface los requisitos formales legalmente exigidos para el efecto

III. PRUEBAS

Solicito, señora juez, se tengan como prueba los siguientes documentos:

1. Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**

IV. ANEXOS

1. Poder debidamente otorgado por el representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1.**
2. Copia del correo mediante el cual se envió el poder del **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1.**
3. Poder debidamente otorgado por el representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo, **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2.**
4. Copia del correo mediante el cual se envió el poder del **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2.**
5. Copia de la Tarjeta profesional y cédula de ciudadanía del apoderado.

6. Sustitución de poder debidamente otorgada.
7. Copia de la Tarjeta profesional y cédula de ciudadanía de la apoderada sustituyente
8. Certificado de existencia y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora de mis mandantes.
9. Las pruebas referidas en el acápite de documentales adjuntas en el correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el Decreto 806 del 4 de junio de 2020.

V. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en Carrera 18 No. 78 – 40 Oficina 702 de la ciudad de Bogotá, D.C y en las siguientes direcciones de correo electrónico: notificaciones@nga.com.co, jdgomez@nga.com.co, lmoreno@nga.com.co y jfsicard@nga.com.co

Atentamente,



LAURA MARIA MORENO VARGAS
C.C. No. 1.015.472.355 de Bogotá D.C.
T.P. No. 363.428 del C.S. de la J

Señora
JUEZ ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C
Ciudad

Referencia: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE **NAJDORF LLC** CONTRA **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 Y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134**

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL

TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.106.721 de Bogotá, en calidad de Representante Legal Para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, que anexo; sociedad que **actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO - 1**, me dirijo respetuosamente a Usted con el fin de conferir **PODER ESPECIAL** al doctor **JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.115.067.653 de Buga, con tarjeta profesional número 194.687 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación del **FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO - 1**, se notifique y actúe como apoderado judicial del citado patrimonio autónomo, en el proceso de referencia.

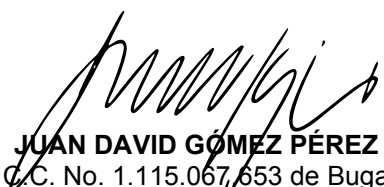
El apoderado queda facultado para todos los efectos de que trata el artículo 77 del Código General del Proceso y, expresamente, para conciliar, sustituir, transigir, y, en general, para realizar todas las acciones tendientes a cumplir con el encargo efectuado.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del **FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO - 1**, recibirá notificaciones judiciales en el correo electrónico notificacionesjudiciales@alianza.com.co y el suscrito apoderado en los correos electrónicos notificaciones@nga.com.co, jdgomez@nga.com.co y jfsicard@nga.com.co.

En atención,

TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR
C.C. No. 53.106.721 de Bogotá D.C.
Representante legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Vocera y administradora **FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO - 1**

Acepto,


JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ
C.C. No. 1.115.067.653 de Buga
T.P. No. 194.687 del C.S. de la J.

Fwd: Poder FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO - 1

Juan David Gomez <jdgomez@nga.com.co>

Vie 13/05/2022 16:42

Para: Juan Felipe Sicard Arenas <juan.sicard@est.uexternado.edu.co>

----- Forwarded message -----

De: **Notificaciones Judiciales Alianza Fiduciaria** <notificacionesjudiciales@alianza.com.co>

Date: vie, 13 de may. de 2022, 4:18 p. m.

Subject: Poder FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO - 1

To: jdgonmez@nga.com.co <jdgonmez@nga.com.co>

Cc: Yesica Paola Leon Buitrago <yleon@alianza.com.co>, Juan Guillermo Manrique Cuestas <jmanrique@alianza.com.co>, Notificaciones Judiciales Alianza Fiduciaria <notificacionesjudiciales@alianza.com.co>

Señora

JUEZ ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C

Ciudad

Referencia: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE **NAJDORF LLC** CONTRA **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 Y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134**

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL

TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.106.721 de Bogotá, en calidad de Representante Legal Para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima(10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, que anexo; sociedad que **actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRA 134 PARQUEO - 1**, me dirijo me dirijo respetuosamente a Usted con el fin de conferir **PODER ESPECIAL** al doctor **JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**, en los términos del documento adjunto.

Agradezco confirmar el recibido de este correo.

Cordial saludo,

Tatiana Andrea Ortiz Betancur

Gerente Jurídica

Alianza Fiduciaria S.A.

Tel: [+57 \(1\) 6447700](tel:+5716447700) Ext: 1231

tortiz@alianza.com.co

[Carrera 15 No 82 - 99, Piso 4.](#)

Bogotá D.C. - Colombia



Señor

JUEZ ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C

Ciudad

Referencia: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE **NAJDORF LLC** CONTRA **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1**, **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2** Y **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134**

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL

TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.106.721 de Bogotá, en calidad de Representante Legal Para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, que anexo; sociedad que **actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO 2**, me dirijo respetuosamente a Usted con el fin de conferir **PODER ESPECIAL** al doctor **JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.115.067.653 de Buga, con tarjeta profesional número 194.687 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación del **FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO 2**, se notifique y actúe como apoderado judicial del citado patrimonio autónomo, en el proceso de referencia.

El apoderado queda facultado para todos los efectos de que trata el artículo 77 del Código General del Proceso y, expresamente, para conciliar, sustituir, transigir, y, en general, para realizar todas las acciones tendientes a cumplir con el encargo efectuado.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del **FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO 2**, recibirá notificaciones judiciales en el correo electrónico notificacionesjudiciales@alianza.com.co y el suscrito apoderado en los correos electrónicos notificaciones@nga.com.co, jdgomez@nga.com.co y jfsicard@nga.com.co.

En atención,

TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR

C.C. No. 53.106.721 de Bogotá D.C.

Representante legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera y administradora del **FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO 2**

Acepto,


JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ
C.C. No. 1.115.067.653 de Buga
T.P. No. 194.687 del C.S. de la J.

Fwd: Poder FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO

Juan David Gomez <jdgomez@nga.com.co>

Vie 13/05/2022 16:42

Para: Juan Felipe Sicard Arenas <juan.sicard@est.uexternado.edu.co>

📎 3 archivos adjuntos (449 KB)
PODER FEDEICOMISO PARQUEO 2.pdf; CERTIFICADO AF (1) (1) (1).pdf; AF (2) (2).pdf;

----- Forwarded message -----
De: **Notificaciones Judiciales Alianza Fiduciaria** <notificacionesjudiciales@alianza.com.co>
Date: vie, 13 de may. de 2022, 4:22 p. m.
Subject: Poder FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO
To: jdgomez@nga.com.co <jdgomez@nga.com.co>
Cc: Yesica Paola Leon Buitrago <yleon@alianza.com.co>, Juan Guillermo Manrique Cuestas <jmanrique@alianza.com.co>, Notificaciones Judiciales Alianza Fiduciaria <notificacionesjudiciales@alianza.com.co>

Señor
JUEZ ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C
Ciudad

Referencia: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE **NAJDORF LLC** CONTRA **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 Y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134**

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL

TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.106.721 de Bogotá, en calidad de Representante Legal Para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima(10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, que anexo; sociedad que **actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRA 134 - PARQUEO 2**, me dirijo respetuosamente a Usted con el fin de conferir **PODER ESPECIAL** al doctor **JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**, en los términos del documento adjunto.

Agradezco confirmar el recibido de este correo.

Cordial saludo,

Tatiana Andrea Ortiz Betancur
Gerente Jurídica
Alianza Fiduciaria S.A.
Tel: [+57 \(1\) 6447700](tel:+5716447700) Ext: 1231
tortiz@alianza.com.co
[Carrera 15 No 82 - 99, Piso 4.](#)
Bogotá D.C. - Colombia



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
1.115.067.653

NUMERO

GOMEZ PEREZ

APELLIDOS

JUAN DAVID

NOMBRES

Juan David Gomez P.

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 18-ENE-1988

BUGA (VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.78 A+ M

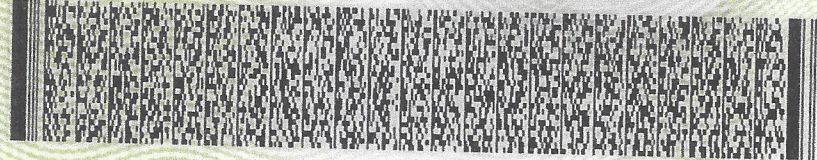
ESTATURA G.S. RH SEXO

26-ENE-2006 BUGA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Almabeatriz Rengifo Lopez

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ



P-3102200-66146161-M-1115067653-20060327 02626 06086N 02 174173521

307458

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

194687

Tarjeta No.

13/09/2010

Fecha de
Expedición

02/09/2010

Fecha de
Grado

JUAN DAVID

GOMEZ PEREZ

1115067653

Cédula

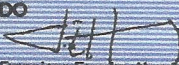
GUNDINAMARCA

Consejo Seccional

EXTERNADO

Universidad




Francisco Escobar Henríquez
Presidente Consejo Superior de la Judicatura



Señores

JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Ciudad

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE MAYOR CUANTÍA DE **NAJDORF LLC CONTRA TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S Y OTROS.**

RADICADO: 11001310301120220009500

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

JUAN DAVID GOMEZ PÉREZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 1.115.067.653 de Bogotá D.C., abogado con tarjeta profesional No. 168.020 del Consejo Superior de la Judicatura, conocido dentro del proceso como apoderado de los patrimonios autónomos **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1** y **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2**, manifiesto a Usted que, dentro de los mismos términos y con las mismas facultades **SUSTITUYO** el poder a mi otorgado, a la doctora **LAURA MARIA MORENO VARGAS**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.015.472.355 de Bogotá D.C., abogada con tarjeta profesional No. 363.428 del Consejo Superior de la Judicatura.

Atentamente,


JUAN DAVID GOMEZ PÉREZ
C.C. No. 1.115.067.653 de Buga
T.P. No. 194.687 del C.S. de la J.

Acepto,


LAURA MARIA MORENO VARGAS
C.C. No. 1.015.472.355 de Bogotá D.C.
T.P. No. 363.428 del C.S. de la J


INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **01-DIC-1997**
PITALITO
(HUILA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.53
ESTATURA
A+
G.S. RH
F
SEXO
07-DIC-2015 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VASQUEZ


P-1500150-00780411-F-1015472355-20151229 0047891271A 1 46388073

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.015.472.355**
MORENO VARGAS
APELLIDOS
LAURA MARIA
NOMBRES

FIRMA

REPUBLICA DE COLOMBIA



REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:
LAURA MARIA

APELLIDOS:
MORENO VARGAS

Laura Maria Moreno Vargas

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA
GLORIA STELLA LÓPEZ JARAMILLO

[Signature]

UNIVERSIDAD
EXTERNADO DE COLOMBIA

FECHA DE GRADO
16/04/2021

CONSEJO SECCIONAL
BOGOTÁ

CEDULA
1015472355

FECHA DE EXPEDICIÓN
03/08/2021

TARJETA N°
363428

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4148547540707145

Generado el 02 de mayo de 2022 a las 09:10:21

**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 artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT: 860531315-3

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 traslada 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.

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020, se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4148547540707145

Generado el 02 de mayo de 2022 a las 09:10:21

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

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 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 u 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 nominar 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 te 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



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4148547540707145

Generado el 02 de mayo de 2022 a las 09:10:21

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

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 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
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Elkin Harley Espinosa Tolosa Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 79963360	Suplente del Presidente
Esmeralda Ronseria Sanchez Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021	CC - 52077925	Suplente del Presidente
Lina María Jaramillo Barros Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021	CC - 31583106	Suplente del Presidente
Daniel Alberto Garzón Vollmer Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021	CC - 79505614	Suplente del Presidente
Natalia Bonnett Vieco Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021	CC - 43744114	Suplente del Presidente
Lia Paola Elejalde Amin Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021	CC - 45765000	Suplente del Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4148547540707145

Generado el 02 de mayo de 2022 a las 09:10:21

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Ronald Andrade Yances Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019	CC - 73162557	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020243437-000 del día 8 de octubre de 2020, que con documento del 22 de julio de 2020 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 378 del 22 de julio de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	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
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
José Manuel Ballesteros Ospina Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017	CC - 79386114	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022016683000 del día 27 de enero de 2022, que con documento del 31 de diciembre 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 401 del 26 de enero de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	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
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4148547540707145

Generado el 02 de mayo de 2022 a las 09:10:21

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Peggy Algarin Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Diana Carolina Prada Jurado Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 53013785	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Alejandro Cujar Henao Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021	CC - 1143838527	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Natalia María Travedo Correa Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021	CC - 1082959941	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cecilia Álvarez Ramírez Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020	CC - 1129499695	Representante Legal para Asuntos Judiciales
John Jairo Cárdenas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 02/07/2020	CC - 1128283995	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Edgar Andrés Mina Mina Fecha de inicio del cargo: 01/06/2020	CC - 1062300415	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Lina Marcela Medina Vanegas Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 1054541025	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
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
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
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."

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



CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ALIANZA FIDUCIARIA S A
Nit: 860.531.315-3
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00260758
Fecha de matrícula: 25 de abril de 1986
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2022
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 15 No. 82 99
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notificacionesjudiciales@alianza.com.co
Teléfono comercial 1: 6447700
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.
Páginas web: WWW.ALIANZAFIDUCIARIA.COM.CO
WWW.INVERPUNTO.COM.CO
WWW.ALIANZA.COM.CO
WWW.PAGOSEGURO.COM.CO

Dirección para notificación judicial: Cr 15 No. 82 99
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:
notificacionesjudiciales@alianza.com.co
Teléfono para notificación 1: 6016447700
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

Por E.P. No. 7569, de la Notaría 6 de Santafé de Bogotá D.C., del 9 de diciembre de 1997, inscrita el 26 de diciembre de 1997 bajo el No. 615860 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: FIDUCIARIA ALIANZA S.A., por el de: ALIANZA FIDUCIARIA.

Por E.P. No. 6257, de la Notaría 6 de santa fe de Bogotá D.C., del 10 de septiembre de 1998, inscrita el 21 de octubre de 1998 bajo el No. 653921 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: ALIANZA FIDUCIARIA por el de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 0029 del 18 de enero de 2011, inscrito el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Santiago de Cali bajo el No. 00120293 del libro VIII, , comunico que en el proceso ordinario se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

Mediante Oficio No. 18-3621 del 05 de septiembre de 2019, inscrito el 11 de Septiembre de 2019 bajo el No. 00179856 del libro VIII, el Juzgado 33 Civil del Circuito De Bogotá, comunicó que en el proceso verbal de mayor cuantía No. 2019-00223 de: BANCO MULTIBANK S.A., Contra: ALIANZA FIDUCIARIA SA, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE PRESTACION DE SERVICIOS - COOPRESTAR, COOPERATIVA MULTIACTIVA PRODUCIR - COOPRODUCIR EN LIQUIDACION, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS - COOPMULCOM y COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS - COOPSOLUCION EN LIQUIDACION, se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

Mediante Oficio No. 0745 del 17 de agosto de 2021, el Juzgado 29 Civil del Circuito, inscrito el 20 de Agosto de 2021 con el No. 00191220 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso Verbal (Simulación) No.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

10013103029-2021-00163-00 de Josue Gomez Rincón C.C. 79.602.340, Contra: Cecilia Martinez Bayona C.C. No. 51.802.339, German Martínez Bayona C.C. No. 79.487.159, CONSTRUCTORA URBANA MB S.A., Andrea Margarita Mesa Villa C.C. No. 51.938.289, Oscar Daniel Leon Martínez C.C. No. 1.019.097.574, Martha Sabina Gomez Ceron C.C. No. 51.759.769, Ana Maria Primo Rojas C.C. No. 52.379.784, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Edelmira Virgüez de Peña C.C. No. 23.481.498, Elmer Ahicardo Peña Virgüez C.C. No. 5.712.312, Fernando Augusto Trebilcock Barvo C.C. No. 79.141.928, NGC S.A.S., DISEÑOS VIVARAL LTDA EN LIQUIDACIÓN, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado PARQUE LOTE 129.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 21 de marzo de 2118.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá por objeto exclusivo la celebración y realización de negocios fiduciarios, públicos o privados (incluyendo pero sin limitarse a fiducias de administración, garantía, inmobiliarias y públicas) de custodia de activos y de confianza, administrador de carteras colectivas, actuar como representante legal de tenedores de bonos y los demás negocios que autoricen normas especiales. Para el desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá (A) Adquirir, enajenar, gravar, administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles. (B) Intervenir como deudora o como acreedora en toda clase de operaciones de crédito o recibiendo las garantías del caso cuando haya lugar a ellas. (C) Celebrar con establecimientos de crédito y compañías aseguradoras toda clase de operaciones relacionadas con los bienes y negocios de la sociedad. (D) Girar, aceptar, asegurar, cobrar y negociar en general, toda clase de títulos valores y cualesquiera otros derechos personales y títulos de contenido crediticio. (E) Celebrar contratos de prenda, de anticresis, de depósito, de garantía, de administración, de mandato, de comisión y de consignación. (F) Formar parte de otras sociedades que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias de la empresa social o que sean de conveniencia y utilidad para el

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

desarrollo de los negocios sociales o absorber tal clase de empresas. También podrá fusionarse bajo las modalidades previstas por la ley y celebrar contratos de participación. (G) Constituir filiales o subsidiarias en Colombia o en el exterior, que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias al objeto de la sociedad. - (H) Crear, emitir y negociar títulos y certificados fiduciarios libremente negociables, pudiendo emitir títulos y certificados provisionales o definitivos. (I) Intervenir directa o indirectamente en juicios de sucesión como tutora, curadora o albacea fiduciaria (J) Celebrar contratos de promesa conducentes al establecimiento, constitución desarrollo de los negocios de fideicomiso (K) Crear sinergias con compañías relacionadas. (L) celebrar y ejecutar todos los actos o contratos preparatorios complementarios o accesorios de todos los anteriores o que se relacionen con el objeto social tal cual ha sido determinado en el presente artículo.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$7.120.000.000,00
No. de acciones : 142.400.000,00
Valor nominal : \$50,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$6.193.366.700,00
No. de acciones : 123.867.334,00
Valor nominal : \$50,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$6.193.366.700,00
No. de acciones : 123.867.334,00
Valor nominal : \$50,00

NOMBRAMIENTOS**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

JUNTA DIRECTIVA**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	De Lima Lefranc Ernesto	C.C. No. 000000002412815
Segundo Renglon	Ernesto De Lima Bohmer	C.C. No. 000000016820469
Tercer Renglon	Ricardo Emilio Obregon Trujillo	C.C. No. 000000008280722
Cuarto Renglon	Enrique Alberto Bascur Middleton	P.P. No. 000000561406756
Quinto Renglon	Juan Pablo Pallordet	P.P. No. 000000545591697
Sexto Renglon	Eduardo Andres Vildosola Cincinnati	P.P. No. 000000F30133498

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pedro Jose Piedrahita Plata	C.C. No. 000000006052471
Segundo Renglon	De Lima Bohmer Ricardo	C.C. No. 000000016639057
Tercer Renglon	Frank Joseph Pearl Gonzalez	C.C. No. 000000079154150
Cuarto Renglon	Therisa Perrin George	P.P. No. 000000561241171
Quinto Renglon	Armando Borda	P.P. No. 000000AAB237200
Sexto Renglon	Emilio Ramon Echavarria Soto	C.C. No. 000000070070308

Por Acta No. 84 del 11 de junio de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de julio de 2019 con el No. 02490437 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	De Lima Lefranc Ernesto	C.C. No. 000000002412815
Segundo Renglon	Ernesto De Lima Bohmer	C.C. No. 000000016820469
Tercer Renglon	Ricardo Emilio Obregon Trujillo	C.C. No. 000000008280722

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

Cuarto Renglon	Enrique Alberto Bascur Middleton	P.P. No. 000000561406756
----------------	----------------------------------	--------------------------

Quinto Renglon	Juan Pablo Pallordet	P.P. No. 000000545591697
----------------	----------------------	--------------------------

SUPLENTES**CARGO****NOMBRE****IDENTIFICACIÓN**

Primer Renglon	Pedro Jose Piedrahita Plata	C.C. No. 000000006052471
----------------	-----------------------------	--------------------------

Segundo Renglon	De Lima Bohmer Ricardo	C.C. No. 000000016639057
-----------------	------------------------	--------------------------

Tercer Renglon	Frank Joseph Pearl Gonzalez	C.C. No. 000000079154150
----------------	-----------------------------	--------------------------

Sexto Renglon	Emilio Ramon Echavarria Soto	C.C. No. 000000070070308
---------------	------------------------------	--------------------------

Por Acta No. 85 del 26 de marzo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de octubre de 2020 con el No. 02621625 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTES**CARGO****NOMBRE****IDENTIFICACIÓN**

Cuarto Renglon	Therisa Perrin George	P.P. No. 000000561241171
----------------	-----------------------	--------------------------

Por Acta No. 86 del 18 de mayo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de octubre de 2020 con el No. 02621626 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTES**CARGO****NOMBRE****IDENTIFICACIÓN**

Quinto Renglon	Armando Borda	P.P. No. 000000AAB237200
----------------	---------------	--------------------------

Por Acta No. 86 del 30 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de junio de 2021 con el No. 02719309 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Sexto Renglon	Eduardo Andres Vildosola Cincinnati	P.P. No. 000000F30133498

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 85 del 26 de marzo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de febrero de 2021 con el No. 02660069 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	PWC CONTADORES AUDITORES SAS	Y N.I.T. No. 000009009430484

Por Documento Privado del 1 de agosto de 2019, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de septiembre de 2019 con el No. 02506183 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Natalia Andrea Valderrama Tapiero	C.C. No. 000000053166751 T.P. No. 151456-T

Por Documento Privado del 20 de noviembre de 2020, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de febrero de 2021 con el No. 02660070 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Richard Stiven Ahumada Diaz	C.C. No. 000001069738431 T.P. No. 238026-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESTATUTOS

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
545	11-11-1.986	10A. CALI	25-IV- 1.986 NO.189.120
814	11-II-1.988	6 BOGOTA	22-III-1.988 NO.231.746
4.950	19-VII-1.988	6 BOGOTA	8-VIII-1.988 NO.242.492
1.884	25-III-1.992	6 BOGOTA	3-IV -1.992 NO.361.355
4.732	28-VII -1.992	6 BOGOTA	13-VIII-1.992 NO.374.818
5.557	9-VIII-1.991	6 BOGOTA	24-VIII-1.992 NO.375.680
7.357	29-X -1.992	6 STAFE BTA	12-XI -1.992 NO.385.802
3.212	29-IV -1.993	6 BOGOTA	19-V -1.993 NO.406.041
9.028	23-XI -1.993	6 STAFE BTA	30-XI- 1.993 NO.428.934
2.268	8-IV -1.994	6 STAFE BTA	1-VI- 1.994 NO.450.082
6.905	30-IX -1.994	6 STAFE BTA	19-X- 1.994 NO.467.072
4.870	15-VIII-1.995	6 STAFE BTA	5-IX--1.995 NO.507.141
1.868	2- IV -1.996	6 STAFE BTA	11- IV-1.996 NO.533.780
0.863	19- II -1.997	6 STAFE BTA	26- II-1.997 NO.575.377

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0003559 del 17 de junio de 1997 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00590771 del 28 de junio de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0007569 del 9 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00615860 del 26 de diciembre de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0003562 del 4 de junio de 1998 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00640809 del 7 de julio de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0006257 del 10 de septiembre de 1998 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00653921 del 21 de octubre de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0002322 del 27 de abril de 1999 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00682015 del 27 de mayo de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0001436 del 21 de marzo de 2000 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00725080 del 17 de abril de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0000698 del 2 de abril de 2002 de la Notaría 25 de Bogotá D.C.	00823916 del 24 de abril de 2002 del Libro IX
Cert. Cap. del 28 de junio de 2002	00833990 del 4 de julio de

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

de la Revisor Fiscal	2002 del Libro IX
E. P. No. 0002332 del 9 de agosto de 2004 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00947892 del 13 de agosto de 2004 del Libro IX
E. P. No. 0000796 del 17 de marzo de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00983074 del 29 de marzo de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0004504 del 28 de noviembre de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01023694 del 29 de noviembre de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0000622 del 21 de diciembre de 2006 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01108383 del 9 de febrero de 2007 del Libro IX
E. P. No. 0000445 del 12 de marzo de 2007 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01117972 del 21 de marzo de 2007 del Libro IX
E. P. No. 1108 del 27 de abril de 2010 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01384920 del 20 de mayo de 2010 del Libro IX
E. P. No. 040 del 13 de enero de 2011 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01511076 del 9 de septiembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3323 del 15 de noviembre de 2011 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01531977 del 1 de diciembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3547 del 26 de noviembre de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01785412 del 28 de noviembre de 2013 del Libro IX
Cert. Cap. del 23 de diciembre de 2013 de la Revisor Fiscal	01793200 del 26 de diciembre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 3981 del 23 de diciembre de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01795334 del 2 de enero de 2014 del Libro IX
E. P. No. 979 del 6 de mayo de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01834978 del 15 de mayo de 2014 del Libro IX
E. P. No. 1785 del 28 de julio de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01855845 del 30 de julio de 2014 del Libro IX
E. P. No. 3376 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01901553 del 7 de enero de 2015 del Libro IX

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

E. P. No. 0805 del 28 de abril de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01937628 del 8 de mayo de 2015 del Libro IX
E. P. No. 1423 del 6 de julio de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01955329 del 9 de julio de 2015 del Libro IX
E. P. No. 1170 del 13 de junio de 2016 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02113174 del 15 de junio de 2016 del Libro IX
Cert. Cap. No. sinum del 26 de junio de 2018 de la Revisor Fiscal	02355675 del 9 de julio de 2018 del Libro IX
E. P. No. 2938 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02412352 del 10 de enero de 2019 del Libro IX
E. P. No. 0503 del 21 de marzo de 2019 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02442181 del 30 de marzo de 2019 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado No. sinnum del 11 de enero de 2019 de Representante Legal, inscrito el 21 de enero de 2019 bajo el número 02415262 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: ALIANZA FIDUCIARIA S A, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- ALIANZA VALORES COMISIONISTA DE BOLSA S A PERO PODRA IGUALMENTE DENOMINARSE ALIANZA VALORES S A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 3 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de control : 2019-01-01

CERTIFICAS ESPECIALES

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 30 de junio de 2009, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y HELM TRUST S.A., inscrito el 09 de noviembre de 2009, bajo el No. 1339394 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de dos mil millones de UVR (\$2.000.000.000) a la sociedad HELM TRUST S.A..

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 5 de agosto de 2009, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Quien actúa como vocera y administradora del fideicomiso GRUPO NACIONAL DE CHOCOLATES S.A. y HELM TRUST S.A., inscrito el 23 de noviembre de 2009, bajo el No. 1342270 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de hasta quinientos mil millones de pesos (\$500.000.000.000) a la sociedad HELM TRIUST S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 28 de septiembre de 2010, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y HELM FIDUCIARIA S.A. Inscrito el 07 de diciembre de 2010, bajo el No. 01434372 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de hasta dos mil quinientos millones de UVR (2.500.000.000) a la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de títulos, suscrito el 09 de febrero de 2012, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quién actúa como vocera del patrimonio autónomo fideicomiso cartera comercial COLTEJER y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., inscrito el 01 de agosto de 2012, bajo el No. 01655236 del libro IX, fue nombrada representante legal de tenedores de títulos, en una emisión de hasta treinta y cinco mil millones de pesos (\$35.000.000.000), a la sociedad fiduciaria COLPATRIA S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de títulos, suscrito el 12 de agosto de 2019, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quién actúa como vocera del patrimonio autónomo TITULARIZACIÓN TMAS-1 y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., inscrito el 22 de Agosto de 2019, bajo el No. 02498664 del libro IX, fue nombrada representante legal de tenedores de títulos, en emisión, a la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Por Documento Privado Sin Núm. del Representane Legal del 25 de septiembre de 2019, inscrito el 1 de Noviembre de 2019 bajo el número 02520872 del libro IX, se aclara el Registro No. 02498664 del libro IX, en el sentido de indicar que la fecha del Contrato de representación legal de tenedores de títulos fue suscrito el 25 de junio de 2019 y no como se indicó.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6431

Actividad secundaria Código CIIU: 6611

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 324.975.266.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6431

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**Fecha Expedición: 10 de mayo de 2022 Hora: 15:01:16**

Recibo No. AA22807386

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A228073867DB97

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

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.





Alianza
Fiduciaria



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

FECHA DE ELABORACIÓN 02-12-2015

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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

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



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

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

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

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

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

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

CUARTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES:

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

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



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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE una vez alcanzadas las



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

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

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

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

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



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

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

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:

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

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

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

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



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

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

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

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



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

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

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

- La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- La existencia de contratos encargos de inversión en el Fondo Abierto Alianza, que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las ventas del proyecto, esto es, NUEVE MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.600.000.000) y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR
- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.



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

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

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

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

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



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

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

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

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

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

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



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

4. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO y como tomador al FIDEICOMITENTE GERENTE, y en caso de existir Crédito Constructor, se debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establezca la póliza.
6. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con el PROYECTO a desarrollarse en el inmueble 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, conforme a las especificaciones contenidas en el folleto de publicidad establecido por ALIANZA para este tipo de negocios.
7. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE.
9. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que indique el FIDEICOMITENTE GERENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en



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

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

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

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



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

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

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



- definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
 8. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE deberá remitir a ALIANZA, por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.
 9. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
 10. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

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

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



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



FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitado.

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

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

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



con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

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



correspondan a otros negocios fiduciarios.

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



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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

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



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

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

1. DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$2.000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.

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

- Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$80.000.000.00) valor que se pagará en doce (12) cuotas mensuales. Esta comisión incluye hasta cincuenta (50) pagos mensuales acumulables, en cheque o transferencia, y cada pago adicional causara una comisión de \$ 1500 pesos, valor que se incrementará anual mente con el IPC.

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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



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

VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN: El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (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 del FIDEICOMITENTE GERENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble 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 encontrarse el FIDEICOMITENTE GERENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

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



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'S' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda 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 parágrafo cuarto siguiente.

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

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

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

Atención: Dr. CARLOS ANDRES GONZALEZ SANCHEZ

Dirección: Calle 97 # 11 -18 Of 101

Teléfono: 2364057

e-mail: cgonzalez@terra3di.com

La FIDUCIARIA

Atención: Dr. GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA

Dirección: AV 15 # 100 - 43

Teléfono: 6447700



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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

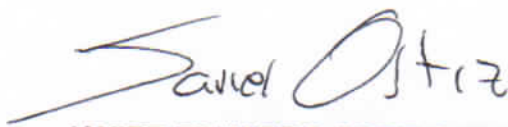


citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designen tres (3) personas que serán los miembros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

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

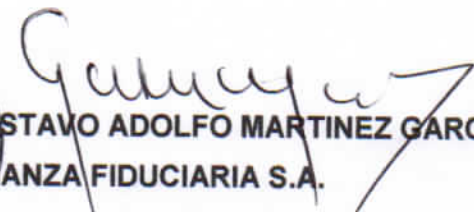
EL FIDEICOMITENTE GERENTE,

ALIANZA,


JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO

TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS

Representante Legal Suplente


GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Representante Legal

