202530254978
Fecha Radicado: 2025-06-09 15:17:09

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín,

CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA EJERCER LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Respuesta a solicitud radicados No. 202510156495.

RIVER PARK
CL 17 43 F 316 Lote Cartón de Colombia - Ciudad del Rio
CBML. 14030180140.
196 Unidades de Vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan, la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto inmobiliario denominado River Park, promovido por Londoño Gomez S.A.S. con NIT. 890912140**,** registrado en esta dependencia como enajenador con radicado N° 202130402216 del 15/09/2021. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.

II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles,* acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matrículas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:

IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los quimce (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.

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

CO17/7740

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicarán en la Página Web del distrito, en cumplimiento de los Decretos 1077 de 2015 y 1783 de 2021.

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

NOTA FRENTE A L0S NUMERALES II Y III
La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes de 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M^2 de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 M^2 de área construida y que desde el 1 de julio de 2017 hayan radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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

Cordialmente,

RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA
LIDER DE PROGRAMA

Proyectó:	Concepto Jurídico:	Apoyo contable:	Revisión jurídica:
Yaneth Patricia Londoño zapata Administradora contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Piedad Pérez Valencia Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Jorge Hernan Suaza Bustamante Contador Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

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

CO17/7740

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	LONDOÑO GOMEZ S.A.S					
Nombre representante legal:	VICTORIA EUGENIA ISAZA MEJIA					
Identificación representante legal:	42887005					
Identificación o NIT:	890912140-6					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	X	NO		No. De Radicdo:	
Dirección de correspondencia:	CALLE 7D $43A-99 TORRE ALMAGRAN PISO 6					
Correo electrónico:	Lmsaldarriaaga@londonogomez.com					
Teléfono y/o móvil:	3003916124					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	RIVER PARK					
Dirección del proyecto:	Calle 17 43F - 316 Lote Cartón de Colombia - Ciudad del Rio					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	**No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:**		196	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	196
Tipo de viviendas:	**VIP**: SÍ_____ NO X **VIS**: SÍ_____ NO X					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	jun-28
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA FIDUCIARIA
Escritura Nro. 5608	Fecha:	27/12/2024		Notaría:	25	MEDELLÍN
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	FIDUCIARIA DAVIVIENDA
Contrato fiducario No:	Fecha:	2/03/2025		Vigencia:		80 MESES

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
___	___	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
___	___	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).
___	___	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
___	___	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
___	___	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES: _____

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.
Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: LONDOÑO GOMEZ S.A.S

Balance General Al: 30 de septiembre	De: 2024
Registro No.	
Elaborado Por:	Día: 31 Mes: 12 Año: 2024

ACTIVO

	ACTIVO CORRIENTE	
	EFECTIVO	
1	CAJA	24,718,000.00
2	BANCOS	22,500,877,000.00
3	CORPORACIONES	-
4	TÍTULOS VALORES	35,127,000.00
5	VALORES MOBILIARIOS	-
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	-
7	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-
8	**TOTAL (1 - 7)**	**22,560,722,000.00**
	CUENTAS POR COBRAR	
9	DEUDORES CLIENTES	51,329,000.00
10	DOCUMENTOS POR COBRAR	
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	
12	DEUDORES VARIOS	158,382,550,000.00
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-
14	**TOTAL (9 - 13)**	**158,433,879,000.00**
	INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15	TÍTULOS VALORES	-
16	VALORES MOBILIARIOS	160,666,425,000.00
17	**TOTAL (15 - 16)**	**160,666,425,000.00**
	INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18	INVENTARIO MATERIALES	-
19	TERRENOS PARA LA VENTA	-
20	EDIFICIOS PARA LA VENTA	-
21	TERRENOS URBANIZADOS	-
22	TERRENOS NO URBANIZADOS	-
23	OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	116,855,102,000.00
24	OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	-
25	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	-
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	-
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	-
29	**TOTAL (18 - 28)**	**116,855,102,000.00**
	ACTIVOS FIJOS	
	COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1	EDIFICIOS	68,867,457,000.00
2	MAQ. Y EQUIPO	-
3	MUEBLES Y ENSERES	1,005,279,000.00
4	VEHÍCULOS	73,262,000.00
5	**TOTAL (1 - 4)**	**69,946,008,000.00**
	OTROS ACTIVOS	
1	DERECHOS FIDUCIARIOS	-
2	INTANGIBLE NETO - MARCAS COMERCIALES	7,643,414,000.00
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-
4	**TOTAL (1 - 3)**	**7,643,414,000.00**
	TOTAL ACTIVOS	**538,106,550,000.00**
	CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO

	PASIVO CORRIENTE	
	OBLIGACIONES POR PAGAR	
1	SOBREGIROS BANCARIOS	-
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	28,282,808,000.00
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	-
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	-
5	**TOTAL (1 - 4)**	**28,282,808,000.00**
	CUENTAS POR PAGAR	
6	PROVEEDORES	-
7	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	164,594,921,000.00
8	CONTRATISTAS	-
9	GASTOS POR PAGAR	19,950,944,000.00
10	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	1,871,159,000.00
11	OTROS IMPTO. POR PAGAR	91,592,000.00
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	341,555,000.00
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14	INTERESES POR PAGAR	-
15	**TOTAL (6 - 14)**	**186,850,171,000.00**
	LARGO PLAZO	
16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	445,337,000.00
17	ANTICIPO A OBRAS	-
18	ACREEDORES VARIOS	-
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	-
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	-
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	-
22	**TOTAL (16 - 21)**	**445,337,000.00**
	OTROS	
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	107,858,004,000.00
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	-
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	-
26	SOCIOS	-
27	**TOTAL (23 - 26)**	**107,858,004,000.00**
	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28	CAPITAL AUTORIZADO	16,094,800,000.00
29	PRIMA EN COLOCACION DE ACCIONES	7,495,386,000.00
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	3,467,151,000.00
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	184,552,312,000.00
32	**TOTAL (28 - 31)**	**211,609,829,000.00**
	RESERVAS Y UTILIDADES	
33	RESERVA LEGAL	1,079,501,000.00
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
35	OTRAS RESERVAS	-
36	**TOTAL (33 - 35)**	**1,079,501,000.00**
	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	**TOTAL (37 - 38)**	-
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**538,106,550,000.00**
	CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

VICTORIA EUGENIA ISAZA MEJIA
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

REVISOR FISCAL

JHON MARIO CONDE ROMERO
NOMBRE Y APELLIDO

FIRMA

290526-T
MATRICULA No

CONTADOR

ROBINSON MUNERA R.
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

T.P. 112281-T
MATRICULA No

MATRICULA ND

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: LONDOÑO GOMEZ S.A.S

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: Del 1 de enero al 30 de septiembre del 2024

VENTAS BRUTAS:		15,968,299,000.00
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:		-
(1) VENTAS NETAS		15,968,299,000.00
(2) COSTOS DE VENTAS		13,301,354,000.00
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	$	
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	$	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	$	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)		2,666,945,000.00
MENOS: GASTOS DE VENTAS		
UTILIDAD NETA EN VENTAS		2,666,945,000.00
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES		8,302,890,000.00
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES	-	5,635,945,000.00
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS		12,713,466,000.00
MAS: OTROS INGRESOS		2,969,759,000.00
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS		10,047,280,000.00
MENOS: GASTOS FINANCIEROS		5,920,388,000.00
MENOS: OTROS EGRESOS		792,839,000.00
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA		3,334,053,000.00
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA		133,098,000.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO		3,467,151,000.00

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL — VICTORIA EUGENIA ISAZA MEJIA (**Nombre**) — FIRMA

REVISOR FISCAL — JHON MARIO CONDE ROMERO (NOMBRE Y APELLIDO) — FIRMA

MATRICULA PROFESIONAL — 290526-T (MATRICULA No)

CONTADOR — ROBINSON MUNERA R. (NOMBRE Y APELLIDOS) — T.P. 112281-T (**Nombre**) — FIRMA

Cód. FO-GCUR-004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	**FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles**	

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: **Londoño Gomez S.A.S** **Expediente Número:**

Proyecto

☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto **River Park**

Dirección **Calle 17 43F - 316 Lote Cartón de Colombia - Ciudad del Rio** **Número de unidades** **196**

Ciudad **Medellín**

Costo del proyecto $ 105.638.705.153 84,94%

Venta total del proyecto $ 124.368.080.000

FINANCIACION		VALOR ($)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		$ 45.261.250.486	42,85%
Cooperativas		$ -	0%
Créditos	Proveedores	$ -	0%
	Particulares	$ -	0%
	Socios	$ -	0%
Recursos propios		$ 13.422.263.740	12,71%
Preventas	Encargo Fiduciario / Patrimonio Autónomo	$ 46.955.190.927	44,45%
Otros	Especificar:	$ -	0%
TOTAL		$ 105.638.705.153	100,00%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan $ 21.142.573.600

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan $ 21.142.573.600

Vr. Desembolsado por	Bancos	$ -	Al mes de:	may-25
	Proveedores	$ -	Al mes de:	may-25
	Particulares	$ -	Al mes de:	may-25
	Socios	$ 8.144.085.945	Al mes de:	may-25

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: may-25

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 7,71% Al mes de: may-25

IND

Firma Contador

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

ROBINSON MUNERA R.

Nombre del Contador:

LUISA MARIA SALDARRIAGA

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	**FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles**	

FINANCIACIÓN

NOMBRE DEL PROYECTO	DIRECCIÓN
River Park	Calle 17 43F - 316 Lote Cartón de Colombia - Ciudad del Rio

TIPO A 47,40m2				
PRECIO DE VENTA:	$	582.620.000	ÁREA TÍPICA:	47,40
VALOR CUOTA INICIAL:	$	174.786.000,00	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	$			407.834.000,00
ENTIDAD QUE FINANCIA:	A elección de los clientes			
TIPO A 48,00m2				
PRECIO DE VENTA:	$	589.400.000	ÁREA TÍPICA:	48,00
VALOR CUOTA INICIAL:	$	176.820.000,00	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	$			412.580.000,00
ENTIDAD QUE FINANCIA:	A elección de los clientes			
TIPO B - B1 36,2m2				
PRECIO DE VENTA:	$	456.060.000	ÁREA TÍPICA:	48,00
VALOR CUOTA INICIAL:	$	136.818.000,00	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	$			319.242.000,00
ENTIDAD QUE FINANCIA:	A elección de los clientes			
TIPO C - C1 57,5m2				
PRECIO DE VENTA:	$	696.750.000	ÁREA TÍPICA:	48,00
VALOR CUOTA INICIAL:	$	209.025.000,00	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	$			487.725.000,00
ENTIDAD QUE FINANCIA:	A elección de los clientes			
TIPO D - D1 59,7m2				
PRECIO DE VENTA:	$	721.610.000	ÁREA TÍPICA:	48,00
VALOR CUOTA INICIAL:	$	216.483.000,00	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	$			505.127.000,00
ENTIDAD QUE FINANCIA:	A elección de los clientes			

Información de los Proyectos Asociativos

Si es un proyecto asociativo (el proyecto asociativo es aquel en el cual todos los socios participan directamente mediante aportes en dinero y delegan la gestión, administración, planificación desarrollo de la obra). ____ sí marca con una x el campo de proyecto asociativo deberá diligenciar la siguiente información:

Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:			
Valor aportes socios:			
Área típica:		Porcentaje:	%

OBSERVACIONES:	
Se presenta información de area y valor promedio de todas las tipologias que ofrece el proyecto	

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: VICTORIA EUEGNIA ISAZA MEJIA

Vobo

FIRMA

Fecha de elaboración: 8/05/2025

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	Alcaldía de Medellín Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

FLUJO DE APLICACIÒN DE FONDOS

INFORMACIÒN PARA ESTUDIO FINANCIERO **INFORMACIÒN PARA ESTUDIO FINANCIERO**

Nombre del Plan o Proyecto: RIVER PARK **Dirección:** Calle 17 43F - 316 Lote Cartón de Colombia - Ciudad del Rio

FUENTES	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCER TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	OCTAVO TRIMESTRE	NOVENO TRIMESTRE	DECIMO TRIMESTRE	11° TRIMESTRE	12° TRIMESTRE	13° TRIMESTRE	14° TRIMESTRE	15° TRIMESTRE	16° TRIMESTRE	17° TRIMESTRE	18° TRIMESTRE	19° TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha: dic2024-feb2025	Fecha: mar2025-may2025	Fecha: jun2025-ago2025	Fecha: sep2025-nov2025	Fecha: dic2025-feb2026	Fecha: mar2026-may2026	Fecha: jun2026-ago2026	Fecha: sep2026-nov2026	Fecha: dic2026-feb2027	Fecha: mar2027-may2027	Fecha: jun2027-ago2027	Fecha: sep2027-nov2027	Fecha: dic2027-feb2028	Fecha: mar2028-may2028	Fecha: jun2028-ago2028	Fecha: sep2028-nov2028	Fecha: dic2028-feb2029			
1. BANCOS					-$ 296.562.821	-$ 300.829.197	$ 490.395.106	$ 489.719.811	-$ 946.382.814	$ 282.488.940	-$ 1.791.606.319	-$ 1.779.436.980	-$ 1.727.451.431	-$ 1.677.046.658	-$ 3.101.274.093	-$ 3.036.027.151	$ -			$ -
					$ 285.781.854	$ 478.650.136	-$ 155.000.149	-$ 80.727.537	-$ 945.160.895	-$ 1.805.072.438	-$ 1.782.598.394	-$ 1.764.700.216	-$ 1.704.171.408	-$ 1.640.529.867	-$ 1.511.702.358	$ -	$ -			
					-$ 298.096.459	-$ 155.665.739	-$ 227.147.767	$ 198.285.843	-$ 1.057.224.799	-$ 1.799.047.007	-$ 4.465.888.261	-$ 1.747.487.027	-$ 5.846.111.156	-$ 1.597.607.313	-$ 4.246.015.923	$ -	$ 45.261.250.486			
2. COOPERATIVAS	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
3. CRÉDITOS PROVEEDORES	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
4. CRÉDITOS PARTICULARES	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
5. CRÉDITOS SOCIOS	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
6. RECURSOS PROPIOS		$ 9.644.085.945	$ 2.278.177.795	$ 1.500.000.000				$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	-$ 13.422.263.740	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 0
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO AUTÓNOMO		$ 189.101.892	$ 316.405.779	$ 454.382.433	$ 606.654.135	$ 718.828.252	$ 814.870.614	$ 925.364.360	$ 1.055.440.575,13	$ 1.213.564.236,58	$ 1.415.241.085,56	$ 1.693.932.916,46	$ 1.693.932.916,46	$ 4.894.657.525,21						$ 105.638.705.153
		$ 231.124.534	$ 360.975.249	$ 503.408.849	$ 661.127.931	$ 749.469.762	$ 849.889.482	$ 966.219.707	$ 1.104.466.991,46	$ 1.274.847.256,99	$ 1.496.951.779,43	$ 1.693.932.916,46	$ 1.693.932.916,46	$ 50.729.118.867,19						
		$ 273.147.177	$ 406.937.514	$ 554.125.832	$ 689.412.402	$ 781.443.512	$ 886.659.295	$ 1.009.478.310	$ 1.156.995.294,66	$ 1.341.701.461,07	$ 1.588.876.310,05	$ 1.693.932.916,46	$ 16.948.152.167,77							
8. OTROS (Indicar)	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
TOTAL	$ -	$ 10.337.459.548	$ 3.362.496.337	$ 3.011.917.114	$ 1.648.317.042	$ 2.271.896.724	$ 2.659.666.581	$ 3.508.340.495	$ 368.134.353	$ 508.482.450	-$ 3.539.023.799	-$ 209.825.474	$ 11.058.284.006	$ 50.708.592.555	-$ 22.281.256.114	-$ 3.036.027.151	$ 45.261.250.486	$ -	$ -	$ 105.638.705.153

Contador ROBINSON MUNERA R. (NOMBRE Y APELLIDOS) FIRMA

Matricula No 112281-T

Representante Legal Victoria Eugenia Isaza Mejia (NOMBRE Y APELLIDOS) FIRMA Vobo

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

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	**FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles**	

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: LONDOÑO GOMEZ S.A.S

Registro No: Inscripción Nro. 061

Representante Legal: **Victoria Eugenia Isaza Mejia**

Licencia No:

Nombre del Plan: **River Park**

Fecha: 8/05/2025

Localización: **Calle 17 43F - 316 Lote Cartón de Colo**

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	$ 423.365.433,78	$ -	0%	0%
2	CIMENTACIÓN	$ 5.132.025.786,39	$ -	0%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 1.174.435.149,87	$ -	0%	0%
4	ESTRUCTURA	$ 11.802.617.859,02	$ -	0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	$ 5.894.823.461,96	$ -	0%	0%
6	ALISTADO PISOS	$ -	En capítulo "ACABADO DE PISOS"		
7	CUBIERTA	$ 69.215.127,67	$ -	0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 2.107.427.782,23	$ -	0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	$ -	En capítulo "INSTALACIONES SANITARIAS"		
10	IMPERMEABILIZACIÓN	$ 352.498.632,03	$ -	0%	0%
11	REVOQUES	$ 2.229.434.699,48	$ -	0%	0%
12	ESTUCO	$ 27.932.576,32	$ -	0%	0%
13	PINTURA	$ 1.549.999.112,09	$ -	0%	0%
14	CIELOS RASOS	$ 347.569.386,76	$ -	0%	0%
15	ENCHAPADOS	$ -	En capitilo ACABADOS DE PISO		
16	ACABADO DE PISOS	$ 783.121.137,93	$ -	0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	$ 2.382.739.082,20	$ -	0%	0%
18	VIDRIOS	$ -	En capítulo "CARPINTERÍA"		
19	CERRADURAS Y HERRAJES	$ -	En capítulo "CARPINTERÍA"		
20	APARATOS SANITARIOS	$ 66.727.095,91	$ -	0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	$ 3.174.588.999,56	$ -	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	$ 19.943.507.250,13	$ -	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	$ 697.742.230,45	$ -	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	$ 1.917.752.889,40	$ -	0%	0%
SUB -TOTAL		$ 60.077.523.693,18	$ -	0%	0%
25	IMPREVISTOS	$ 607.574.586,36	$ -	0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS	$ 21.249.562.423,47	$ -	0%	0%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	$ 758.325.387,30	$ -	0%	0%
SUB -TOTAL		$ 22.615.462.397,12	$ -	0%	0%
28	TERRENO URBANIZADO	$ 22.945.719.062,60	$ -	0%	0%
TOTAL		$ 105.638.705.152,90	$ -	0%	0%

OBSERVACIONES: OBSERVACIONES:
***NO SE HA INICIADO OBRA. COMIENZO PROYECTADO: MAYO 2026.**
*** LOS APARTAMENTOS SE ENTREGAN SIN ACABADOS**

VICTORIA EUGENIA ISAZA MEJIA

Vobo.

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505098694113848950 **Nro Matrícula: 001-1527008**

Impreso el 9 de Mayo de 2025 a las 09:33:03 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 08-04-2025 RADICACIÓN: 2025-21366 CON: ESCRITURA DE: 02-04-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25050986941138489 50 **Nro Matrícula: 001-1527008**

Impreso el 9 de Mayo de 2025 a las 09:33:03 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-06-1961 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3736 del 30-05-1961 NOTARIA 4 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 322 SERVIDUMBRES (326)

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

DE: FERROCARRIL DE ANTIOQUIA

A: CARTON DE COLOMBIA S.A **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR ORIP

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-04-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 196 del 24-10-1961 NOTARIA 4 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 322 SERVIDUMBRE

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN Y EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN

A: CARTON DE COLOMBIA **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR ORIP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-04-2025 Radicación: 2025-21366

Doc: ESCRITURA 5608 del 27-12-2024 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LOTEO: 0920 LOTEO

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

A: ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. **X** **NIT.800.093.117-3**

A: CARTON DE COLOMBIA S.A. **NIT# 8903004063** **X**

A: FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA **NIT# 9002031915** **X**

A: INVER KIWI LTDA **NIT# 9010034678** **X**

A: LONDO/O GOMEZ S.A.S. **NIT# 8909121406** **X**

A: MECHI S.A.S. **NIT# 9010228166** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR ORIP

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-04-2025 Radicación: 2025-21366

Doc: ESCRITURA 5608 del 27-12-2024 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. NIT.800.093.117-3

DE: LONDO/O GOMEZ S.A.S CC# 8909121406

DE: CARTON DE COLOMBIA S.A. **NIT# 8903004063**

DE: FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA **NIT# 9002031915**

DE: INVER KIWI LTDA **NIT# 9010034678**

DE: MECHI S.A.S. **NIT# 9010228166**

A: ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. **X** **(15%)**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25050986941138489 50 **Nro Matrícula: 001-1527008**

Impreso el 9 de Mayo de 2025 a las 09:33:03 AM

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

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

A: FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	**NIT# 9002031915**	**X**	**(55%)**
A: INVER KIWI LTDA	**NIT# 9010034678**	**X**	**(7.5%)**
A: LONDO/O GOMEZ S.A.S.	**NIT# 8909121406**	**X**	**(15%)**
A: MECHI S.A.S.	**NIT# 9010228166**	**X**	**(7.5%)**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-04-2025 Radicación: 2025-21366

Doc: ESCRITURA 5608 del 27-12-2024 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN VALOR ACTO: $16,392,803,261

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NIT.800.093.117-3		
DE: FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	**NIT# 9002031915**		
DE: INVER KIWI LTDA	**NIT# 9010034678**		
DE: LONDO/O GOMEZ S.A.S.	**NIT# 8909121406**		
DE: MECHI S.A.S.	**NIT# 9010228166**		
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE C6 CARTON DE COLOMBIA		**X**	**NIT.830.053.812-2**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25050986941138489 50 **Nro Matrícula: 001-1527008**

Impreso el 9 de Mayo de 2025 a las 09:33:03 AM

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

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

= = = =

MODELO ACTA DE ENTREGA

INMUEBLES QUE INTEGRAN LA TORRE 1 DEL PROYECTO RIVER PARK APARTAMENTOS– PROPIEDAD HORIZONTAL

Los suscritos, de una parte, la sociedad LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida por escritura pública número 321 del 20 de febrero de 1973, otorgada en la notaría séptima de Medellín, identificada con NIT 890.912.140-6, legalmente representada por ÁLVARO JOSÉ LONDOÑO MEJÍA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.389.851, todo lo cual se acredita con certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta como Anexo 4**,** quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL BENEFICIARI0 PROMOTOR**; de la otra parte _____, mujer/hombre, mayor de edad, de nacionalidad colombiano(a), identificado con la cédula de ciudadanía número _____ obrando en el presente acto en su propio nombre y representación, quien (es) para todos los efectos se denominará **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Obrando en las calidades indicadas suscribimos la presente **ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE URBANO**, el cual se regirá por las normas vigentes y por las cláusulas acordadas entre las partes en su recíproco beneficio, previos los siguientes

ANTECEDENTES:

1º. Mediante escritura pública número _____ de _____ ___ de 20__, otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, registrada el ___ de _____ de 20__, se constituyó con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA.**, un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, denominado **FIDEICOMISO RIVER PARK**, en el cual la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.** tiene actualmente la calidad de **EL BENEFICIARIO PROMOTOR.**

2º. La sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, en su calidad de **EL BENEFICIARIO GERENTE** en el citado fideicomiso, se encuentra construyendo y comercializando por su exclusiva cuenta y riesgo el **PROYECTO RIVER PARKAPARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, sobre el lote de terreno ubicado en el Municipio de Medellín (Ant.). Entre estos el LOTE 1.1. PRIVADO. PRIMERA ETAPA DE LINZ GRAZDEL RIO: Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, sector Ciudad del Rio con área de XXX m2 (…). ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA NORTE, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO. 001-XXXX

3º. Los inmuebles objeto de la presente acta de entrega hacen parte integrante de la Torre número 1 del **PROYECTO RIVER PARK APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, TORRE 1**, construida sobre el lote de terreno citado en el numeral anterior.

4º. La Señora/el señor **xxxxxxxxxxxx**, suscribió con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA FIDEICOMISO RIVER PARK**, mediante documento de fecha_____ ____ de _____, un encargo fiduciario para la vinculación ha dicho fideicomiso, en calidad de **CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA**, con la finalidad que a la terminación del proyecto **FIDUCIARIA DAVIVIENDA** le transfiera la propiedad sobre los inmuebles y **EL BENEFICIARIO GERENTE** le haga la entrega material de los mismos.

5º. En el numeral 3. "*Reformas*" de la Cláusula TERCERA "*El Beneficio*" del Encargo Fiduciario para la vinculación al FIDEICOMISO RIVER PARK Torre 1 quedo establecido que *"**EL BENEFICIARIO GERENTE** a través de la **GERENCIA DEL PROYECTO** de cuya existencia se deja constancia en el contrato de fiducia, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** pretenda introducir por su cuenta, a las unidades inmobiliarias que le correspondan en el proyecto. En éste deberá incluirse el proceso de aprobación, la forma de calcular el costo ocasionado con la reforma, la manera de determinar el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y la forma de pago. Se deja expresa constancia de que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que tales reformas serán por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por **EL BENEFICIARIO GERENTE** perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones a los bienes que no hayan sido efectuadas por **EL BENEFICIARIO GERENTE**y que acepta que la fecha de entrega pactada en este contrato pueda llegar a prorrogarse*".

Por otro lado, en los literales a, b, c, e, del numeral "**2 Entrega**", del literal "**A**. **Derechos**" de la Cláusula "**CUARTA.** Derechos y Obligaciones de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**", del Encargo Fiduciario quedó establecido que*: a. La entrega material de los inmuebles la efectuarán **EL BENEFICIARIO GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y está prevista para hacerse a los veintiséis (26) (ENTREGAS ENTRE JUNIO 2028 Y SEPTIEMBRE 2028) meses de cumplidas las condiciones de inicio mencionadas en la cláusula segunda y se haya iniciado la etapa de construcción del proyecto; fecha que está supeditada al cumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de todas sus obligaciones, incluyendo la definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno, al cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga y tener aprobado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el literal B. de la cláusula primera. (en caso de requerirse). **b.** No obstante la estimación anterior, se pacta entre **EL***

BENEFICIARIO GERENTE *y* ***EL BENEFICIARIO DE ÁREA*** *sin intervención alguna de* ***FIDUCIARIA DAVIVIENDA FIDUCIARIA****, un plazo de gracia de tres (3) meses calendarios adicionales, contados a partir del vencimiento del plazo antes estipulado, para efectuar la entrega. Transcurrido el plazo de gracia sin que se hubiere efectuado la entrega, EL BENEFICIARIO GERENTE deberá reconocer y pagar a* ***EL BENEFICIARIO DE ÁREA*** *durante un término máximo de tres (3) meses, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón del retardo, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que* ***EL BENEFICIARIO DE ÁREA*** *haya pagado al* ***Fideicomiso****. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria.* ***c****. Si el(los) inmueble(s) está(n) listo(s) para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de éstos, es facultativo para EL BENEFICIARIO GERENTE dicha entrega, evento en el cual, ésta se hará a título de mera tenencia.* ***d****. En el evento que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga* ***EL BENEFICIARIO DE ÁREA****, EL BENEFICIARIO GERENTE podrá, suspender la construcción de las unidades que le corresponden a* ***EL BENEFICIARIO DE ÁREA****, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de EL BENEFICIARIO PROMOTOR****, de* ***LA FIDUCIARIA*** *o del* ***Fideicomiso. e.*** *En el caso de efectuarse reformas al (los) inmueble(s),* ***EL BENEFICIARIO DE ÁREA*** *pactará con* ***EL BENEFICIARIO*** *PROMOTOR, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas.* ***f.*** *Cuando el(los) bien(es) esté(n) terminado(s) y listo(s) para su entrega material, EL BENEFICIARIO GERENTE lo hará saber por escrito a* ***EL BENEFICIARIO DE ÁREA*** *a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlo(s) el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorgan EL BENEFICIARIO PROMOTOR, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el(los) bien(es) o de pagar los dineros adeudados por* ***EL BENEFICIARIO DE ÁREA****, por cualquier concepto (excepto que guarden relación con inhabitabilidad del (los) inmueble(s). Si* ***EL BENEFICIARIO DE ÁREA*** *no se presentare a recibir el(los) inmueble(s), o si presentado no los recibe por causas diferentes a la inhabitabilidad, EL BENEFICIARIO GERENTE tendrá derecho a considerar que tal(es) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a satisfacción por* ***EL BENEFICIARIO DE ÁREA*** *desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo(s), quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de EL BENEFICIARIO PROMOTOR,*

cumpliendo así éstos su obligación de entregar. ***Parágrafo:*** *Si el(los) inmueble(s) está(n) terminado(s) y listo(s) antes de la fecha estimada para su entrega material que consta en el literal a) se dará aplicación a lo previsto en este literal f).*

6º. *No habrá lugar a sanciones a cargo de EL BENEFICIARIO GERENTE* cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor o caso fortuito, o a tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el recibo de la torre o a la expedición de la documentación respectiva, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

7º. **FIDUCIARIA DAVIVIENDA.** compareció a la Notaría Veinticinco de Medellín a otorgar la Escritura Pública número ____ de _____ __ de 20__, por medio de la cual se protocolizó el reglamento de Propiedad Horizontal de la Primera Etapa del Conjunto Residencial RIVER PARK Apartamentos, en cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato de fiducia mercantil que regula el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO RIVER PARK DEL RIO.

Con la suscripción de la presente acta se hace la entrega real y material de los inmuebles objeto del Encargo Fiduciario a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, la cual se regirá con base en las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Los inmuebles objeto de la presente acta de entrega, y que serán escriturados a nombre de la **CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA**, como consta en el encargo fiduciario, descritos en el reglamento de propiedad horizontal, son los siguientes:

RELACIONAR LINDEROS

SEGUNDA: EL BENEFICIARIO PROMOTOR, de conformidad con lo establecido en la Ley 1480 de octubre 12 de 2011, reglamentada por el Decreto 735 de abril 17 de 2013, garantiza los acabados y las líneas vitales por un (1) año y la estabilidad de la obra por diez (10) años, contados a partir de la fecha de entrega real y material de los bienes, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones que se ocurran por defectos en los acabados o instalaciones por hechos que sean de responsabilidad de **EL BENEFICIARIO PROMOTOR**, y no imputables a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, o a cualquiera de los ocupantes a cualquier título.

TERCERA: EL BENEFICIARIO DE ÁREA declara haber recibido los inmuebles por los linderos descritos a entera satisfacción para su uso legítimo.

CUARTA: A partir de la fecha de entrega **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de este acto, como lo son el pago del impuesto predial a prorrata, con base en los coeficientes de copropiedad mientras se facture dicho impuesto sobre el lote de terreno, una vez se encuentren desenglobados por el valor facturado para cada bien de domino privado; el pago de los servicios públicos domiciliarios, las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, demás tasas e impuestos.

LECTURA DE ENERGÍA:
ACUEDUCTO:
GAS:

OBSERVACIONES DE EL BENEFICIARIO DE ÁREA SOBRE EL ESTADO DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE ACTA:

OBSERVACIONES DE EL BENEFICIARIO SOBRE EL ESTADO DE LAS ZONAS COMUNES ALEDAÑAS A LOS INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE ACTA DE ENTREGA:

En constancia de lo anterior se firma en el Municipio de Medellín a los _____ (____) días del mes de _____ de 20__, en tres (3) copias de igual contenido, destinados a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y a **EL BENEFICIARIO PROMOTOR**.

EL BENEFICIARIO PROMOTOR:

_____

C.C. Nro. **De**

EL BENEFICIARIO DE ÁREA:

_____

C.C. Nro. **De**

Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos
Fideicomiso River Park

Comparecencia	
Fiduciaria	**Nombre: Fiduciaria Davivienda S.A.**
	Representante Legal: Carolina Cevallos Castillo
	NIT: 800.182.281-5
Fideicomitente Gerente	**Nombre: Londoño Gómez S.A.S.**
	Representante Legal: Álvaro José Londoño Mejía
	NIT: 890.912.140-6
	Participación: 15%
Fideicomitente Gestor Estratégico	**Nombre: Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia (administrado por Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria)**
	Representante Legal: Juan David Duque Jaramillo
	NIT: 900.203.191-5
	Participación: 55%
Fideicomitente Constructor	**Nombre: Arquitectura y Concreto S.A.S.**
	Representante Legal: Francisco Alejandro Martínez Restrepo
	NIT: 800.093.117-3
	Participación: 15%
Fideicomitentes Asesores Financieros	**Nombre: Inver Kiwi LTDA.**
	Representante Legal: Natalia Ochoa Restrepo
	NIT: 901.003.467-8
	Participación: 7.5%
	Nombre: Mechi S.A.S.
	Representante Legal: Natalia Ochoa Restrepo
	Participación: 7.5%
	NIT: 901.022.816-6

Los datos de identificación de los Fideicomitentes se encuentran contenidos en los Certificados de Existencia y Representación Legal que hacen parte de este contrato como Anexo A.

Cláusula 1
Definiciones

Los siguientes términos tienen los significados que se indican a continuación, donde quiera que figuren en el presente contrato de Fiducia, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

"Beneficiarios del Fideicomiso" lo serán los Fideicomitentes de acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera de este contrato.

"Beneficiarios de Área" son todas aquellas Personas que suscriban un Contrato de Vinculación a efectos de la transferencia de Recursos al Fideicomiso, y a favor de quienes este transferirá a título de beneficio en fiducia mercantil la Unidad Privada determinada en el Contrato de Vinculación, previa instrucción del Fideicomitente Gerente con las condiciones y visto bueno establecidos en el presente contrato.

"Bienes Fideicomitidos" son, en conjunto, los Recursos líquidos, el(los) Lote(s) o los derechos fiduciarios que se adquieran del Fideicomiso Lote, las Mejoras, las Unidades Privadas, y cualquier otro activo que integre el Fideicomiso.

"Condiciones" son los requisitos que debe cumplir y acreditar el Fideicomitente Gerente ante la Fiduciaria para que los Recursos transferidos por los Beneficiarios de Área al Fideicomiso durante la Fase Pre-operativa, puedan ser destinados para el desarrollo del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

"Contrato de Vinculación" es el acuerdo en el que se reglamentan los términos bajo los cuales los Beneficiarios de Área se vinculan al presente contrato adquiriendo la obligación de transferir los Recursos, y en el cual se determina la Unidad Privada que se les transferirá por el Fideicomiso, previa instrucción del Fideicomitente Gerente.

"Crédito" son las obligaciones de pago a cargo del Fideicomiso y a favor del Financiador por concepto de los préstamos otorgados para el desarrollo del Proyecto.

"Fase de Construcción" es la etapa en la cual el Fideicomitente Constructor llevará a cabo, con cargo a los Recursos, y bajo su responsabilidad, la construcción del Proyecto, la cual estará vigente desde el día hábil siguiente a la fecha en que el Fideicomitente Gerente acredite ante la Fiduciaria el cumplimiento de las Condiciones, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato. Esta fase se encuentra establecida en la cláusula 6 de este contrato.

"Fase de Escrituración" es la etapa en la cual, una vez se encuentren construidas las Unidades Privadas y así lo acredite el Fideicomitente Constructor ante la Fiduciaria con la entrega del certificado técnico de ocupación, el Fideicomiso Lote, por instrucción del presente Fideicomiso procederá a transferir las mismas a los Beneficiarios de Área, previa instrucción del Fideicomitente Gerente.

"Fase Pre-Operativa" es la etapa en la cual el Fideicomitente Gerente debe adelantar todas las gestiones para poder acreditar ante la misma el cumplimiento de las Condiciones, con el fin de que los Recursos puedan ser destinados al desarrollo del Proyecto.

"Fideicomiso" es el patrimonio autónomo creado en virtud del presente contrato de fiducia, conformado por todos los bienes que le sean transferidos o que por cualquier causa ingresen a él en el futuro.

"Fideicomiso Lote" es el patrimonio autónomo administrado por la Fiduciaria, el cual tiene la titularidad del(los) Lote(s), y que permitirá que, sobre el mismo, los Fideicomitentes del presente Fideicomiso y con los recursos administrados en el mismo, realicen la construcción del Proyecto.

"Financiador" es la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia ante la cual el Fideicomitente Gerente tramitará la aprobación del Crédito, en caso de que así lo requiera el flujo de caja del Proyecto.

"Fondo de Inversión Colectiva Consolidar" significa el fondo de inversión colectiva administrado por la Fiduciaria.

"Interventor" Es el ingeniero civil o arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designado por LOS FIDEICOMITENTES, independiente de éstos últimos, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada de LOS FIDEICOMITENTES o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con LOS FIDEICOMITENTES o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con LOS FIDEICOMITENTES, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien, en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.

"Lote(s)" es el inmueble que hace parte del lote de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-1503415 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín – Zona - Sur, el cual se encuentra en proceso de transferencia a un Fideicomiso de Parque C6 administrado por la Alianza Fiduciaria. Al momento de decretar las condiciones de giro se hará la cesión de derechos correspondiente al Fideicomiso de Fiduciaria Davivienda. Se aclara que el mencionado Fideicomiso permitirá que sobre el(los) Lote(s) se realicen las mejoras correspondientes al desarrollo del Proyecto, por medio del Fideicomiso que se constituye por medio de este documento.

"Mejoras" corresponderán a los registros contables en la contabilidad del Fideicomiso respecto de construcciones levantadas y certificadas por el Fideicomitente Gerente en el(los) Lote(s) con ocasión al desarrollo del Proyecto. Dichas Mejoras serán registradas, con base en la certificación de costos que mensualmente debe entregar el Fideicomitente Gerente.

"Perito" es la persona que se encargará de presentar los informes de visita y avance de obra del Proyecto y será designada por la Fiduciaria.

"Persona" significa cualquier sujeto de derecho.

"Proyecto" son los estudios, diseños, obras, comercialización y construcciones que se adelanten para el desarrollo inmobiliario que se construirá sobre el(los) Lote(s). El proyecto denominado "RIVER PARK" consta de una sola torre con 196 apartamentos que se desarrollan del piso 6 a piso 30, el proyecto cuenta con 2 sótanos y 5 niveles de parqueaderos, cuartos útiles y zonas técnicas, en el piso 1 se ubican 4 locales comerciales y las zonas comunes cubiertas y descubiertas están en el piso 6 y en el piso 31.

"Recursos" es la totalidad de los recursos monetarios que serán administrados por el Fideicomiso. Los mismos serán transferidos a favor del Fideicomiso por los Fideicomitentes, el Financiador y/o por los Beneficiarios de Área y se entenderán recibidos, cuando efectivamente se encuentren depositados en la cuenta determinada para el efecto.

"Unidades Privadas" son los inmuebles resultantes de la construcción del Proyecto.

Cláusula 2
Objeto del Contrato

El objeto de este contrato consiste en que la Fiduciaria reciba los Recursos, permita el desarrollo del Proyecto por cuenta y riesgo de los Fideicomitentes, el cual se efectuará sobre el(los) Lote(s) que se encuentra en el Fideicomiso Lote, pague el Crédito, en caso que se adquiera, pague las demás acreencias del Fideicomiso, y transfiera, en conjunto con el Fideicomiso Lote, las Unidades Privadas a título de beneficio en fiducia mercantil, siguiendo para el efecto las instrucciones impartidas en el presente contrato. Será de igual forma objeto del presente contrato, la adquisición de derechos fiduciarios dentro del Fideicomiso Lote.

Cláusula 3
Beneficiarios

Sección 3.1. Beneficiarios del Fideicomiso.

Los beneficiarios del Fideicomiso, al momento de liquidar la Fase de Construcción y la Fase de Escrituración, tendrán derecho a recibir los beneficios que en ese momento existan en el Fideicomiso.

Dichos beneficios se entregarán de la siguiente forma:

3.1.1. Primera capa de beneficios: Corresponde al 2% del valor de las ventas del Proyecto. Esta suma se pagará siempre y cuando no existan compromisos de pago que puedan comprometer los resultados del Proyecto. El Fideicomitente Gerente, previo visto bueno del Fideicomitente Gestor Estratégico, podrá ordenar la entrega de recursos correspondiente a la primera capa de beneficios en las siguientes proporciones:

Fideicomitente	**Porcentaje de Beneficios**
Fideicomitente Gestor Estratégico (Fondo de Capital Privado Inmobiliario Colombia)	33.330%
Fideicomitente Gerente (Londoño Gómez S.A.S.)	31.665%
Fideicomitente Constructor (Arquitectura y Concreto S.A.S.)	31.665%
Fideicomitente Asesor Financiero (Inver Kiwi Ltda.)	1.670%

Fideicomitente Asesor Financiero (Mechi S.A.S.)	1.670%

3.1.2. Segunda capa de beneficios: Se entregará una vez agotada la primera capa de beneficios, y hasta por un monto del diez por ciento (10%) del valor de las ventas del Proyecto. Esta suma se pagará siempre y cuando no existan compromisos de pago que puedan comprometer los resultados del Proyecto. El Fideicomitente Gerente, previo visto bueno del Fideicomitente Gestor Estratégico, podrá ordenar la entrega de recursos correspondiente a la segunda capa de beneficios, luego de que se haya entregado la primera capa de beneficios en las siguientes proporciones:

Fideicomitente	**Porcentaje de Beneficios**
Fideicomitente Gestor Estratégico (Fondo de Capital Privado Inmobiliario Colombia)	44.167%
Fideicomitente Gerente (Londoño Gómez S.A.S.)	23.333%
Fideicomitente Constructor (Arquitectura y Concreto S.A.S.)	23.333%
Fideicomitente Asesor Financiero (Inver Kiwi Ltda.)	4.5835%
Fideicomitente Asesor Financiero (Mechi S.A.S.)	4.5835%

3.1.3. Tercera capa de beneficios: Se entregará una vez agotada la primera y segunda capa de beneficios, siempre y cuando existan excedentes residuales dentro del Fideicomiso. Esta capa de beneficios se distribuirá al momento de liquidación del Fideicomiso en las siguientes proporciones:

Fideicomitente	**Porcentaje de Beneficios**
Fideicomitente Gestor Estratégico (Fondo de Capital Privado Inmobiliario Colombia)	55.00%
Fideicomitente Gerente (Londoño Gómez S.A.S.)	15.00%
Fideicomitente Constructor (Arquitectura y Concreto S.A.S.)	15.00%
Fideicomitente Asesor Financiero (Inver Kiwi Ltda.)	7.50%
Fideicomitente Asesor Financiero (Mechi S.A.S.)	7.50%

Exclusivamente para los efectos fiscales y tributarios a que haya lugar, los Beneficiarios lo serán siempre los Fideicomitentes.

Sección 3.2. Beneficiarios de área

Lo serán todas aquellas Personas que suscriban un Contrato de Vinculación a efectos de la transferencia de Recursos al Fideicomiso, y a favor de quienes el Fideicomiso Lote, por instrucción del presente Fideicomiso, transferirá a título de beneficio en fiducia mercantil la Unidad Privada determinada en el Contrato de Vinculación, previa instrucción del Fideicomitente Gerente.

Cláusula 4
Administración de los Bienes Fideicomitidos

Sección 4.1. Administración
Los Bienes Fideicomitidos se mantendrán separados del resto de los activos de la Fiduciaria y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, no formarán parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria y sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

De esta manera, los activos que integren el Fideicomiso amparan exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo establecido en el presente contrato. El Fideicomiso tendrá su propia contabilidad, separada de la contabilidad de la Fiduciaria, así como de los otros patrimonios autónomos y demás bienes que administre la Fiduciaria, en los términos fijados por la ley. La Fiduciaria deberá llevar la contabilidad del Fideicomiso de acuerdo con los principios de contabilidad.

Para la contabilidad del Fideicomiso, la Fiduciaria dará aplicación del marco técnico normativo de información financiera del Grupo III de NIIF, aceptado por el Fideicomitente Gerente y atenderá las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Parágrafo: la Fiduciaria le otorga al Fideicomitente Gerente, a través del presente contrato, un mandato sin representación para la compra de bienes y servicios necesarios para el desarrollo del Proyecto, conforme a lo dispuesto por los artículos 1262 del Código de Comercio, 1.2.4.11 y 1.6.1.4.4.3 del Decreto Único Reglamentario (Decreto No. 1625 del 11 de octubre de 2016) o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por lo anterior, el Fideicomitente Gerente será, ante los terceros con quienes contrate, titular de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos que con ellos celebre. Por lo tanto, la celebración de los contratos suscritos para el desarrollo del Proyecto así como la compra de bienes y servicios, estará a cargo del Fideicomitente Gerente, quien tendrá la obligación de practicar al momento del pago o abono en cuenta, todas las retenciones sobre impuestos de Renta, Ventas, ICA y las demás establecidas por las normas fiscales vigentes, teniendo en cuenta para el efecto la calidad tributaria del Fideicomiso (Patrimonios autónomos administrados por Fiduciaria Davivienda NIT. 830.053.700-6 Gran Contribuyente, No declarante de Renta, Agente Retenedor de IVA, No declarante de ICA). Así mismo, el Fideicomitente Gerente cumplirá con todas las obligaciones inherentes al agente retenedor (retener, declarar, pagar, certificar e informar medios magnéticos). Por lo tanto, cualquier sanción a que haya lugar por el incumplimiento de estas obligaciones, estará a cargo del Fideicomitente Gerente.

De igual forma, el Fideicomitente Gerente expedirá mensualmente a la Fiduciaria, en su calidad de mandatario y a más tardar el 4° día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por Fiduciaria, debidamente firmada autógrafa o digital por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia. Así mismo, el Fideicomitente Gerente se obliga a entregar cualquier tipo de información contable y financiera que sea solicitada por la Fiduciaria para atender los requerimientos de los diferentes entes de vigilancia y control, dentro de los 5 días hábiles siguientes de haber sido requerida. En todo caso, en el evento que el Fideicomitente Gerente no realice la entrega de la información aquí señalada dentro de los tiempos previstos, la Fiduciaria dejará de girar recursos en los términos de este contrato hasta tanto no se reciba la citada información.

Sección 4.2. Instrucciones para la administración de los Bienes Fideicomitidos.
Para efectos de la administración de los Bienes Fideicomitidos, la Fiduciaria seguirá las siguientes instrucciones:

4.2.1. Los Recursos. Previa comunicación del Fideicomitente Gerente los recursos que ingresen al Fideicomiso, serán administrados en depósitos a la vista de Banco Davivienda S.A. recibidos en la cuenta previamente indicada por la Fiduciaria, o invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella, donde deberán permanecer mínimo un (1) día hábil, cuyas características y condiciones fueron puestas a consideración de los Fideicomitentes, previamente a la celebración de este contrato y a través del prospecto, que estos declaran conocer y aceptar.

Cuando el Fideicomitente Gerente decida que los recursos del Fideicomiso se manejen en depósitos a la vista, las tarifas y condiciones de remuneración de dichos depósitos serán acordadas entre el Fideicomitente Gerente y Banco Davivienda S.A.

El prospecto del Fondo de Inversión Colectiva fue entregado a los Fideicomitentes al momento de la celebración del presente contrato. Así mismo la información adicional relacionada con dicho fondo (reglamento, ficha técnica, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición de los Fideicomitentes para su consulta en la página web www.fidudavivienda.com

Parágrafo primero: en el evento que los recursos del Fideicomiso no puedan ser invertidos en su totalidad en el Fondo de Inversión Colectiva por superar el límite establecido en el reglamento del mismo, el Fideicomitente Gerente autoriza desde ya a la Fiduciaria, para que dichos recursos puedan ser trasladados a depósitos a la vista abiertos en la matriz de la Fiduciaria, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, y para que la Fiduciaria pueda reinvertirlos automáticamente en el Fondo de Inversión Colectiva cuando los límites establecidos en el reglamento lo permitan.

Parágrafo segundo: los recursos del Fideicomiso serán transferidos al Fideicomitente Gerente, de acuerdo con las instrucciones impartidas para este efecto y en la forma que se establezca para ello, teniendo en cuenta las necesidades y requerimientos para llevar a cabo la construcción del Proyecto, de conformidad con lo establecido en este contrato y siempre que existan recursos en el Fideicomiso. Los rendimientos financieros que eventualmente se generen con ocasión de la administración de estos recursos en el Fideicomiso estarán destinados a atender las obligaciones a cargo del mismo.

Parágrafo tercero: en el evento en el cual los recursos existentes en el Fideicomiso sean insuficientes para atender las obligaciones por él contraídas, la Fiduciaria solicitará a cada uno de los Fideicomitentes, en la proporción de sus participaciones, que transfieran, en un plazo no mayor a 10 días calendario contados a partir de la solicitud que en tal sentido les haga la Fiduciaria, los recursos faltantes.

4.2.2. Las Unidades Privadas. Serán transferidas por el Fideicomiso Lote en su condición de tradente, por la instrucción que sobre el particular imparta el presente Fideicomiso a través del Fideicomitente Gerente.

Cláusula 5
Fase Pre-Operativa

Sección 5.1. Recursos de los Beneficiarios de Área.

Durante la Fase Pre-Operativa se recibirán los recursos que en virtud del Contrato de Vinculación deben transferir los Beneficiarios de Área al Fideicomiso, y se administrarán e invertirán conforme a lo establecido en Fondo de Inversión Colectiva Consolidar. La utilización de estos recursos está restringida hasta tanto el Fideicomitente Gerente acredite ante la Fiduciaria el cumplimiento de las Condiciones.

De ninguna manera ninguno de los Fideicomitentes o sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título, podrán recibir Recursos de los Beneficiarios de Área.

La Fiduciaria realizará giros, durante la Fase Pre-Operativa, únicamente con cargo a los Recursos existentes en el Fideicomiso que sean diferentes a los transferidos por los Beneficiarios de Área. Así mismo, en el evento en que el Crédito sea desembolsado al Fideicomiso durante la Fase Pre-Operativa, los recursos correspondientes solamente podrán ser girados por la Fiduciaria, previa aprobación de la mencionada entidad.

Sección 5.2. Vinculación de los Beneficiarios de Área.

Cada Beneficiario de Área se vinculará al Fideicomiso con la aceptación por parte de la Fiduciaria del respectivo Contrato de Vinculación, en el cual se precisará: (i) la Unidad Privada de acuerdo con lo convenido con el Fideicomitente Gerente; (ii) los recursos que los Beneficiarios de Área se obligan a transferir al Fideicomiso; y (iii) las Condiciones, las cuales corresponderán exactamente a las que se indican en el presente contrato.

La Fiduciaria se abstendrá de vincular como Beneficiarios de Área, a cualquier Persona que se encuentre incluida en la lista OFAC o en cualquier otra lista de carácter nacional y/o internacional en la que se publiquen los nombres de las personas que hayan sido condenadas dentro del territorio nacional o fuera de este, o que presuntamente hayan sido relacionadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta por actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo, trata de personas, entre otras, sin que esto constituya causal de incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

Los Beneficiarios de Área no tendrán derecho a intervenir de ninguna manera en el desarrollo del presente contrato, y su beneficio únicamente se circunscribirá al derecho de recibir la transferencia de la Unidad Privada por parte del Fideicomiso Lote, atendiendo las instrucciones del presente Fideicomiso.

Los Beneficiarios de Área no estarán obligados a asumir gastos o costos relacionados con el desarrollo del presente contrato, los cuales son responsabilidad exclusiva y excluyente de los Fideicomitentes.

El Beneficiario de Área podrá ceder su posición contractual del Contrato de Vinculación a un tercero mediante la celebración del correspondiente contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación del Fideicomitente Gerente y de la Fiduciaria, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.

Sección 5.3. Obligaciones de los Beneficiarios de Área

5.3.1. Manifestar que conocen y aceptan el contenido y alcance del presente contrato.
5.3.2. Suministrar a la Fiduciaria toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato y del Contrato de Vinculación, incluyendo la información de conocimiento de cliente conforme a la normatividad vigente.
5.3.3. Transferir los Recursos establecidos en los Contratos de Vinculación, única y exclusivamente a favor del Fideicomiso.
5.3.4. Suscribir la escritura pública de transferencia de la Unidad Privada, en la fecha previamente notificada por el Fideicomitente Gerente.
5.3.5. Las demás previstas en el presente contrato, en los Contratos de Vinculación y en la ley aplicable.

Sección 5.4. Condiciones

Con el fin de que la Fiduciaria permita que los Recursos transferidos por los Beneficiarios de Área durante la Fase Pre-Operativa, con sus respectivos rendimientos, sean utilizados durante la Fase de Construcción para el desarrollo del Proyecto, el Fideicomitente Gerente deberá acreditar el cumplimiento de las Condiciones que a continuación se establecen, a más tardar dentro los 28 meses siguientes a la fecha de celebración del presente contrato:

5.4.1. Condición Legal. La transferencia efectiva del(los) Lote(s) al Fideicomiso Lote, esto es, la entrega del certificado de tradición y libertad del mismo donde se evidencie la anotación correspondiente o una certificación de la Fiduciaria en la que se acredite que el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Lote (los que den derecho al(los) lote(s)), están registrados irrevocablemente a favor del Fideicomiso.

El Fideicomitente Gerente deberá entregar a la Fiduciaria para su aprobación y previo a la transferencia del(los) Lote(s) al Fideicomiso Lote, el estudio de títulos con concepto favorable elaborado por el abogado externo autorizado por la Fiduciaria, junto con un certificado de tradición y libertad del(los) Lote(s), con fecha de expedición no superior a 30 días calendario.

5.4.2. Condición Técnica. Entregar a la Fiduciaria para su verificación: (i) la constancia de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda; y (ii) Copia simple de las licencias urbanísticas requeridas y vigentes para el desarrollo del Proyecto, en especial la licencia de construcción de este, con constancia de ejecutoria. No obstante, lo anterior, la disposición de los Recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido 15 días hábiles siguientes a la presentación de la "*Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda".*

5.4.3. Condición Comercial. Que la Fiduciaria determine que se cuenta con el número mínimo de vinculaciones para cumplir con el punto de equilibrio establecido por el Fideicomitente Gerente, certificado por su contador público y validado por la Fiduciaria, que representen compromisos de adquisición de Unidades Privadas por parte de los Adquirentes equivalentes a un 60% de las unidades totales del proyecto.

5.4.4. Condición Financiera. El Fideicomitente Gerente deberá entregar a la Fiduciaria para su verificación, la carta de Crédito aprobada por el Financiador o los documentos establecidos en el Anexo del presente contrato en el evento que no se opte por un crédito otorgado por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

5.4.5 Otras Condiciones. El Fideicomitente Gerente deberá entregar a la Fiduciaria para su verificación:

a) Certificación suscrita por el representante legal y el contador público o revisor fiscal del Fideicomitente Gerente, en la que conste el valor actualizado de las Unidades Privadas, el valor total actualizado de los costos directos del Proyecto.

b) Documentos de actualización de información SARLAFT de los Fideicomitentes y de los Beneficiarios de Área.

Parágrafo: las Partes dejan expresa constancia de que la Fiduciaria no responderá por la autenticidad y veracidad de los documentos establecidos para el cumplimiento de las Condiciones.

Sección 5.5. Cumplimiento de las Condiciones

Una vez acreditado el cumplimiento de las Condiciones, la Fiduciaria permitirá, el tercer día hábil siguiente, que los recursos transferidos por los Beneficiarios de Área durante la Fase Pre-Operativa, incluidos sus respectivos rendimientos, sean utilizados durante la Fase de Construcción para el desarrollo del Proyecto.

En caso contrario, esto es, que en el evento que el Fideicomitente Gerente no acredite el cumplimiento de las Condiciones en el plazo establecido, o el de su prórroga, si la hubiere, la Fiduciaria procederá: (i) a dejar a disposición de los Beneficiarios de Área en la cuenta indicada por éstos en la carátula del contrato de vinculación, los Recursos transferidos por los mismos, junto con los rendimientos, si los hubiere, previa deducción de la retención en la fuente por rendimientos financieros; y (ii) dará inicio a la liquidación del presente contrato y de los Contratos de Vinculación, de acuerdo con lo establecido en los mismos.

Sección 5.6. Modificación de las Condiciones Técnicas y/o prórrogas

Si el Fideicomitente Gerente requiere modificar las Condiciones Técnicas tales como cambios en el área privada construida de la Unidad Privada separada y cualquier otra modificación que afecte la decisión de separación de la Unidad Privada, deberá informar por escrito al Beneficiario de Área, quien, en el evento de no estar de acuerdo con dichas modificaciones, contará con un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir del recibo de dicha notificación, para retirarse del Proyecto sin ninguna penalidad. Éste mismo procedimiento aplicará en el evento en que el Fideicomitente Gerente requiera ampliar el plazo para acreditar el cumplimiento de las Condiciones. La ampliación de este plazo deberá materializarse en un Otrosí al presente contrato. No obstante lo anterior y de acuerdo con los documentos aprobados por el Beneficiario de Área, el área de las Unidades Inmobiliarias podrá aumentar o disminuir hasta en un cinco por ciento (5%) con relación al área indicada en el Reglamento de Propiedad Horizontal, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de parte del Fideicomitente; debiendo asumir el Fideicomitente y el Beneficiario de Área la consecuencia económica que les corresponda. En el evento de que la variación del área sea superior al cinco por ciento (5%), bien sea por defecto o por exceso, el Beneficiario de Área podrá optar por desistir del Acuerdo sin que haya lugar a la exigencia de penalidad o indemnización alguna por incumplimiento de ninguna de las partes.

Cláusula 6
Fase de Construcción

Cumplidas las Condiciones indicadas en la Sección 5.4., la Fiduciaria continuará, durante la Fase de Construcción, con la administración de los Bienes Fideicomitidos a efectos de destinarlos al desarrollo del Proyecto, de acuerdo con las instrucciones del Fideicomitente Gerente. De esta manera, el Fideicomitente Gerente imparte las siguientes instrucciones a la Fiduciaria:

6.1. Efectuar, con cargo exclusivo a los Recursos y hasta su concurrencia, los giros con destino exclusivo al desarrollo del Proyecto.
6.2. Permitir que el Fideicomitente Constructor desarrolle el Proyecto por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, técnica, administrativa y de toda índole.
6.3. Suscribir todos aquellos documentos que requieran los Fideicomitentes para el desarrollo del Proyecto y que por su naturaleza deban ser suscritos por el Fideicomiso.
6.4. Registrar contablemente las Mejoras con base en las certificaciones de costos que para el efecto remita el Fideicomitente Gerente.
6.5. Registrar contablemente los Recursos recibidos por el Fideicomiso en virtud de los Contratos de Vinculación.

Cualquier instrucción impartida en contravía de lo establecido en el presente contrato, podrá ser desatendida por la Fiduciaria sin responsabilidad de ninguna naturaleza para la misma.

Parágrafo primero: durante la Fase de Construcción los Fideicomitentes ejecutarán todas y cada una de las obligaciones de gerencia, construcción, promoción, enajenación, veeduría y desarrollo del Proyecto.

Parágrafo segundo: en ejecución y desarrollo del presente contrato, los Fideicomitentes mantendrán indemne a la Fiduciaria y/o empleados y/o sus accionistas, de todas las pérdidas y/o daños directos materializados contra la Fiduciaria, que no sean por causas imputables a la misma y/o a sus empleados y/o a sus accionistas, incluyendo sin limitarse a multas, sanciones y/o similares emitidas por cualquier autoridad, ente de control o supervisión.

La indemnidad se mantendrá durante la ejecución de la relación contractual, e incluso posteriormente a la liquidación del presente contrato. Esta se hará extensiva a cualquier reclamación, acción, o decisión judicial, (incluyendo la materialización de cualquier medida cautelar, tales como embargos, inscripciones de acciones judiciales, costos y/o impuestos, entre otros).

Ante cualquier pérdida o daño materializado que sufra la Fiduciaria por los eventos descritos anteriormente, esta llamará en garantía a los Fideicomitentes, quienes se obligan a intervenir en los procedimientos aplicables, y a responder patrimonialmente por dichas pérdidas o daños que se generen a cargo de la Fiduciaria por tales contingencias, pagando la totalidad de los valores correspondientes, o reembolsándolos a la Fiduciaria cuando ésta haya tenido que realizar el pago por orden de autoridad competente.

Para todos los efectos y cobros generados por los anteriores conceptos en que incurra la Fiduciaria, los Fideicomitentes reconocen y aceptan que es título que presta mérito ejecutivo,

ante cualquier clase de autoridad, la cuenta de cobro que genere la Fiduciaria, de la cual dará traslado a los Fideicomitentes para que un término máximo de 3 días hábiles, reembolse los valores adeudados o de lo contrario, la Fiduciaria se reservará el inicio de toda acción judicial que considere para recaudar los mismos.

Cláusula 7
Fase de Escrituración

Una vez se encuentren construidas las Unidades Privadas, se entenderá que inicia la Fase de Escrituración de conformidad con lo establecido en la definición correspondiente.

El valor de transferencia de las Unidades Privadas, que se efectuará por el Fideicomiso Lote por la instrucción dada por el presente Fideicomiso, corresponderá al valor total de los Recursos que los Beneficiarios de Área hayan transferido al Fideicomiso, conforme a lo establecido en el respectivo Contrato de Vinculación.

Parágrafo: De conformidad a lo establecido en la Ley 1796 de 2016 y en el Decreto 945 de 2017, las sociedades fideicomitentes, **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA FIC, INVER KIWI LTDA Y MECHI S.A.S.,** en sus calidades de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS son el "Enajenador de Vivienda" y la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S**. el "Constructor" responsable del PROYECTO, por tanto es en dichas sociedades, con las calidades indicadas, donde recaen las obligaciones de Enajenador de Vivienda y de Constructor, bajo los términos de la norma descrita o la norma que la modifique o sustituya, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A**. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de las sociedades mencionadas. En este sentido, LOS FIDEICOMITENTES, en las calidades mencionadas serán el único y exclusivo responsable ante los Beneficiarios de Área y ante terceros por el cumplimiento de la normatividad vigente sobre la promoción y enajenación de las Unidades Privadas.

En razón a que ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso tienen la calidad de constructor, promotor, comercializador, enajenador o interventor de proyectos inmobiliarios, no están obligados a validar de ninguna manera el cumplimiento de los lineamientos establecidos en las leyes aplicables para la promoción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda por parte del Fideicomitente Gerente.

Cláusula 8
Procedimiento Operativo para Giros

Sección 8.1. Los recursos que ingresen al Fideicomiso serán administrados en su totalidad por la Fiduciaria, y transferidos acorde con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente Gerente, quien para este efecto deberá contar con el visto bueno por escrito del Interventor nombrado y por el Fideicomitente Gestor Estratégico. Las instrucciones para la realización de los giros se harán teniendo en cuenta las necesidades y requerimientos de este para llevar a cabo la construcción del Proyecto. Los recursos que ingresen al Fideicomiso serán transferidos al Fideicomitente Gerente y/o al Fideicomitente Constructor, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. Dichos giros se harán automáticamente los días martes y jueves de cada semana, conforme a la instrucción impartida por el Fideicomitente Gerente y/o el

Fideicomitente Constructor mediante comunicación que se allegará por éste(os) a la Fiduciaria en la fecha de firma del presente contrato. En el texto de la citada instrucción se certificará expresamente que los recursos que sean transferidos al Fideicomitente Gerente y/o al Fideicomitente Constructor por el Fideicomiso, serán destinados al cumplimiento del objeto del presente contrato. No obstante, el Fideicomitente Gerente y/o el Fideicomitente Constructor previo al giro antes indicado, podrá(n) instruir a la Fiduciaria que realice giros directos a proveedores del Proyecto o pagos a favor del Financiador, para lo cual allegará la documentación solicitada por la Fiduciaria para el efecto.

Parágrafo primero: En el evento que con base en los controles establecidos por la Fiduciaria se evidencie que el Fideicomitente Gerente y/o el Fideicomitente Constructor no están dando la destinación a los recursos entregados al mismo, conforme a lo establecido en el presente contrato, la Fiduciaria se abstendrá de realizar nuevos giros a favor del Fideicomitente Gerente y/o del Fideicomitente Constructor, hasta tanto se rindan las explicaciones correspondientes.

Parágrafo segundo: en el evento en que la Fiduciaria sea notificada de cualquier acción legal que afecte o pueda afectar al Fideicomiso, a los Fideicomitentes o al(los) Beneficiario(s), tales como pero sin limitarse a procedimientos administrativos, trámites prejudiciales, judiciales o arbitrales, o medidas cautelares, de cualquier clase, la Fiduciaria aumentará hasta en 5 días hábiles el plazo que tiene normalmente para realizar giros, con el fin de revisar y evaluar las restricciones o implicaciones legales que tenga(n) o pueda(n) tener la(s) acción(es) legal(es) de que se trate, para realizar tales giros válidamente.

Así mismo, en el evento que el Fideicomitente Gerente y/o el Fideicomitente Constructor sean admitidos a proceso de reorganización, en los términos de la Ley 1116 de 2006, o las normas que la modifiquen o adicionen, a partir de la fecha de admisión del proceso y hasta su terminación, la Fiduciaria aumentará hasta en 5 días hábiles el plazo que tiene normalmente para realizar giros con recursos del Fideicomiso, a fin de que pueda establecer la pertinencia del pago frente a las normas del proceso concursal. Si la Fiduciaria establece que uno o más de los giros solicitados por el Fideicomitente Gerente y/o el Fideicomitente Constructor o previstos en el presente contrato requiere(n) de la previa autorización del juez del concurso, lo informará por escrito al Fideicomitente Gerente y/o al Fideicomitente Constructor para que este(os) solicite(n) la autorización judicial correspondiente dentro de los 5 días hábiles siguientes a la solicitud que se envíe por parte de la Fiduciaria. El pago sólo se realizará una vez se obtenga la respectiva autorización y esta quede en firme, siempre que existan recursos suficientes en el Fideicomiso.

Si los giros se refieren a las obligaciones amparadas a los acreedores por el contrato, la Fiduciaria consultará y/o solicitará al juez del concurso la respectiva autorización judicial, en caso que el Fideicomitente Gerente y/o el Fideicomitente Constructor no la efectúe(n) dentro del plazo señalado.

En todo caso, cuando la Fiduciaria tenga duda(s) fundada(s) sobre la procedencia legal de realizar uno o más pagos instruidos por el Fideicomitente Gerente y/o Fideicomitente Constructor, y no medie orden expresa y clara de la autoridad competente autorizando u ordenando ese (esos) pago(s), la Fiduciaria podrá abstenerse de realizar el(los) pago(s), hasta tanto se produzca la decisión en firme de la autoridad competente.

Parágrafo tercero**:** en aquellos eventos en que el Fideicomitente Gerente no pague la comisión fiduciaria en los términos previstos en el presente contrato, la Fiduciaria podrá abstenerse de realizar pagos y/o giros así como de emitir documentos tales como pero sin limitarse a

coadyuvancias, poderes, autorizaciones y certificaciones hasta tanto se encuentre al día en los pagos.

Sección 8.2. Prelación de giros

La Fiduciaria girará con cargo a los recursos existentes en el Fideicomiso, los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que los mismos se establecen:

8.1.1. Pago de impuestos a cargo del Fideicomiso;
8.1.2. Comisión fiduciaria;
8.1.3. Gastos operativos del Proyecto, ya sea que los gire directamente la Fiduciaria al Fideicomitente Gerente y/o al Fideicomitente Constructor o a terceros indicados por este(os) último(s) incluyendo honorarios del equipo profesional (gerente, gestor estratégico, constructor, asesor financiero y comercializador) los cuales se pagaran durante toda la fase constructiva del proyecto)
8.1.4. Provisiones de contingencias judiciales derivadas de la ejecución del Fideicomiso;
8.1.5. Obligación de amortización del Crédito;
8.1.6. Restitución de beneficios o utilidades a los Fideicomitentes.

Parágrafo primero**:** el Fideicomitente Gerente será responsable del cumplimiento de la prelación aquí establecida cuando sea este quien directamente pague o gire. Por el contrario, dicha responsabilidad estará en cabeza de la Fiduciaria, cuando sea esta quien lo realice directamente.

Parágrafo segundo: la prelación aquí establecida en ninguna forma implicará que se alterarán los términos en que se han contraído las obligaciones con cada uno de los destinatarios del pago; únicamente implicará que, habiéndose causado el respectivo pago, los recursos existentes a esa fecha en el Fideicomiso se aplicarán en el orden aquí establecido.

Parágrafo tercero: la provisión señalada en numeral 8.4 se realizará únicamente en el evento en que la contingencia judicial sea calificada como “probable” con base en concepto jurídico emitido por el abogado contratado para la defensa del Fideicomiso y/o las valoraciones que para este fin realice la Fiduciaria, según el caso.

Parágrafo cuarto: No obstante, lo anterior, y de acuerdo con las instrucciones dadas por el Fideicomitente Gerente, la Fiduciaria podrá entregar el valor correspondiente a la restitución del Lote, que fue transferido al Fideicomiso Lote.

Cláusula 9
Declaraciones de las Partes

9.1. Que frente al riesgo de pérdida de la información cuyo cuidado les corresponda, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla.
9.2. Que la Fiduciaria podrá oponerse, por razones debidamente justificadas, al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores o cualquier otra denominación, que pretendan por sí o por instrucción del Fideicomitente Gerente, vincularse al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas.
9.3. **Ley de intimidad:** en cumplimiento de la Ley 2300 de 2023, los Fideicomitentes declaran que fueron informados sobre los canales mediante los cuales la Fiduciaria

puede llevar a cabo la gestión de cobranza y, en tal virtud, la autoriza para ser contactado mediante el correo electrónico, el teléfono fijo y/o el teléfono celular, señalados en el presente contrato, y en subsidio los señalados en el formato NIC.

9.4. Que el presente contrato es de naturaleza irrevocable. En consecuencia, no podrá unilateralmente modificarse total o parcialmente por los Fideicomitentes o por la Fiduciaria, y únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente contrato y en la ley.

9.5. Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones fiduciarias o gastos del Fideicomiso, constituirán título ejecutivo suficiente para que la Fiduciaria pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del Fideicomitente Gerente.

9.6. La nulidad o inexigibilidad de cualquiera de las disposiciones de este contrato no afectará la validez o la exigibilidad de las demás disposiciones del mismo. Si cualquier estipulación de este contrato resulta ser prohibida o inválida bajo la ley, las partes expresamente convienen y acuerdan que encontrarán una estipulación alterna que cumpla con la ley y que tenga el efecto deseado.

9.7. Las partes hacen constar que el contenido del presente contrato fue libremente discutido y aceptado, por lo cual y con respecto al mismo, no hay lugar al trámite de aprobación previa contemplado en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

9.8. Se entiende para las partes del presente contrato que la Fiduciaria actuará, para todas las disposiciones del mismo, exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso.

9.9. Que previo a la suscripción del presente contrato, la Fiduciaria realizó la evaluación y verificación de la tradición del Lote donde se desarrollará el Proyecto, concluyendo que no se presentan problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las Unidades Privadas.

9.10. Que previo a la suscripción del presente contrato, la Fiduciaria determinó que el punto de equilibrio establecido por parte del Fideicomitente Gerente no compromete la viabilidad del Proyecto.

Cláusula 10
Obligaciones de las Partes

Sección 10.1. Obligaciones de los Fideicomitentes

Además de las obligaciones establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, los Fideicomitentes se obligan a:

A. Obligaciones generales de los Fideicomitentes

10.1.1. Permitir y facilitar el cumplimiento del presente contrato por parte de la Fiduciaria.

10.1.2. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que, en virtud del presente contrato, asume la Fiduciaria, especialmente frente a los Beneficiarios de Área, contratistas y proveedores del Proyecto, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el presente contrato y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la Fiduciaria.

10.1.3. Informar a la Fiduciaria en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre los Bienes Fideicomitidos.

10.1.4. Aprobar o improbar las rendiciones de cuentas semestrales que les presente la Fiduciaria, para lo cual dispondrán de un término de 15 días calendario contados a partir de la fecha de recibo de cada una de ellas. Si transcurrido este tiempo los Fideicomitentes no manifiestan reparo alguno, la rendición de cuentas se dará por aprobada.

10.1.5. Aprobar o improbar la rendición final de cuentas que les presente la Fiduciaria, para lo cual dispondrán de un término de 15 días calendario a partir de la fecha de recibo. Si transcurrido este tiempo los Fideicomitentes no aceptan o no aprueban dicha rendición, la Fiduciaria hará uso del mecanismo previsto en el Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas.

10.1.6. Remitir a la Fiduciaria, cuando se requiera, las constancias y paz y salvo por todo concepto respecto de las obligaciones que se encuentran en su cabeza en virtud del presente contrato.

10.1.7. Proteger los Bienes Fideicomitidos contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la Fiduciaria en la protección de los mismos.

10.1.8. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente contrato y que se deriven de la ley.

B. Obligaciones especiales del Fideicomitente Constructor

10.1.9. Abstenerse de efectuar la construcción del Proyecto hasta el inicio de la Fase de Construcción.

10.1.10. Permitir el acceso en cualquier tiempo al Proyecto, al Perito y/o a la persona o personas autorizadas por la Fiduciaria.

10.1.11. Encargarse de la construcción del Proyecto, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades y en general controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos.

10.1.12. Comparecer como constructor responsable, en conjunto con el Fideicomitente Gerente a suscribir las escrituras de transferencia de las Unidades Privadas, declarando que la construcción de las mismas, fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo.

10.1.13. Presentar a la Fiduciaria, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.

10.1.14. Responder, como constructor responsable, ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.

C. Obligaciones especiales del Fideicomitente Gestor Estratégico

10.1.15. Participar permanentemente en el lineamiento, definición y ejecución de las decisiones estratégicas del Proyecto, verificar, controlar y hacer seguimiento de las funciones adelantadas por las demás Partes, para lo cual deberá tener acceso permanente a la información del Proyecto, incluyendo, pero sin limitarse, presupuestos preoperativos, presupuestos de construcción llamados de capital de los socios, flujos de caja, pago beneficios, gastos reembolsables, activación de costos en el Fideicomiso, etc.

D. Obligaciones especiales de los Fideicomitentes Asesores Financieros

10.1.16. Realizar el acompañamiento y asesoría financiera del Proyecto, modelando escenarios que permitan la toma de decisiones y evaluación de los mismos, en pro de mantener el resultado del Proyecto.

E. Obligaciones especiales del Fideicomitente Gerente en todas las fases del presente contrato

10.1.17. Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se deban transferir al Fideicomiso en virtud de los Contratos de Vinculación.

10.1.18. Custodiar y tener a disposición de la Fiduciaria todas las facturas y demás soportes contables generados en virtud de lo establecido en el presente contrato.

10.1.19. Entregar a la Fiduciaria, con 5 días hábiles de antelación a la fecha de la firma, los documentos que esta deba suscribir en desarrollo del presente contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de formular observaciones y pedir el cambio de su contenido, cuando considere que con ellos se desvía el objeto del presente contrato o se pueden lesionar sus intereses, los de terceros o los de los Beneficiarios de Área.

10.1.20. Tramitar y solicitar las licencias urbanísticas que se requieran, aprobación de los planos de desenglobe, en caso que los llegare a haber, y en general todas las licencias necesarias para el desarrollo del Proyecto, así como la obtención de las conexiones e instalación de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales del Proyecto. El titular de todas las licencias urbanísticas tramitadas (urbanismo, construcción, modificaciones, ampliaciones, prórrogas y/o revalidaciones, entre otras), debe ser el Fideicomitente Gerente.

10.1.21. Llevar a cabo ante las entidades correspondientes las gestiones necesarias para obtener a su nombre, los permisos y documentos necesarios para el desarrollo del Proyecto y los necesarios para que la Fiduciaria transfiera las Unidades Privadas a los Beneficiarios de Área.

10.1.22. Responder en el evento de la revocatoria directa o judicial de las licencias urbanísticas, obligándose a sustituir a la Fiduciaria económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto, si aplica.

10.1.23. Remitir a la Fiduciaria los formatos de operación (tarjetas de registro de firmas y formatos de instrucción de operaciones, entre otros), debidamente diligenciados e informar a la Fiduciaria en aquellos eventos en que se realicen modificaciones a los mismos. La Fiduciaria se abstendrá de realizar los giros para el desarrollo del Proyecto en los términos establecidos en el presente contrato hasta tanto no se entregue en debida forma los citados documentos.

10.1.24. Informar a los Beneficiarios de Área los aspectos señalados en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, respecto de la promoción y transferencia de inmuebles destinados a vivienda.

10.1.25. Responder ante la Fiduciaria por cualquier contingencia judicial o extrajudicial que se llegare a presentar en su contra con ocasión de las instrucciones impartidas en desarrollo del presente contrato.

10.1.26. Responder patrimonialmente por cualquier multa, sanción o indemnización que se genere a cargo de la Fiduciaria, con ocasión de las instrucciones impartidas en desarrollo del presente contrato.

10.1.27. Notificar inmediatamente a la Fiduciaria sobre (i) cualquier cambio normativo que afecte o pueda afectar la administración del Fideicomiso, la ejecución del contrato y los supuestos sobre los cuales se estructuró; o (ii) cualquier modificación en los

estatutos sociales o en los documentos constitutivos afecten o puedan afectar la legalidad del contrato.

10.1.28. Asumir con sus propios recursos los costos, gastos, condenas, embargos y honorarios de representación judicial por procesos coactivos, condenas al pago de impuestos, tasas y/o contribuciones que se causen en desarrollo del contrato y con posterioridad a la liquidación del mismo, que pudieran recaer sobre la Fiduciaria, cuyos pagos por parte del Fideicomitente Gerente pudieron ser omitidos durante la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.

10.1.29. Remitir a la Fiduciaria los soportes, documentos e información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los Beneficiarios de Área.

10.1.30. Entregar la información que la Fiduciaria y/o entes de control le soliciten a ésta para la atención de requerimientos, reclamaciones, derechos de petición y/o cualquier otro tipo de solicitudes, quejas o reclamos, dentro del plazo informado por la Fiduciaria en dicha solicitud.

F. Obligaciones del Fideicomitente Gerente durante la Fase Pre-Operativa

10.1.31. Certificar y reportar a la Fiduciaria el valor por el cual debe registrarse el(los) Lote(s) en el Fideicomiso.

10.1.32. Encargarse de la comercialización del Proyecto, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tal actividad.

10.1.33. Entregar a la Fiduciaria el presupuesto y el flujo de caja del Proyecto actualizados a más tardar antes del inicio de la Fase Constructiva, los cuales deberán contar con la aprobación del Financiador en caso que éste así lo establezca.

10.1.34. Certificar a la Fiduciaria que, para efectos de la verificación de la Condición Comercial, no se tuvieron en cuenta Contratos de Vinculación suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales, socios o accionistas, o miembros de su Junta Directiva, ni por sociedades de las cuales sean socios los representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva del Fideicomitente Gerente.

G. Obligaciones del Fideicomitente Gerente durante la Fase de Construcción y de Escrituración

10.1.35. Rendir los informes que sobre el desarrollo del Proyecto le solicite la Fiduciaria.

10.1.36. Encargarse del diseño, gerencia y comercialización del Proyecto, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades y en general controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos.

10.1.37. Mantener a disposición de la Fiduciaria todos los planos, diseños arquitectónicos, licencias y demás documentos relacionados con el Proyecto.

10.1.38. Entregar a la Fiduciaria, las modificaciones al presupuesto y al flujo de caja del Proyecto, si se llegaren a presentar, las cuales deberán contar con la aprobación del Financiador en caso que este así lo establezca.

10.1.39. Entregar a la Fiduciaria el archivo que contenga la información correspondiente a las escrituras públicas de transferencia de las Unidades Privadas, cuando esta lo solicite y bajo la estructura y campos que le sean informados.

10.1.40. Remitir a la Fiduciaria el modelo de escritura pública de transferencia para la validación y aprobación previa del mismo.

10.1.41. Remitir a la Fiduciaria la minuta de reglamento de propiedad horizontal para su debida validación y aprobación, la cual deberá ser suscrita por el Fideicomitente Gerente en su calidad de administrador provisional.

10.1.42. Suministrar dentro de los 5 días hábiles siguientes a la solicitud por parte de la Fiduciaria, la información técnica relacionada con el desarrollo del Proyecto. Dentro de los documentos técnicos se podrían encontrar: planimetría, informes de supervisión técnica estructural, informes de interventoría, estudios de suelos, licencias urbanísticas, pólizas y demás documentos técnicos que a futuro se llegaren a generar producto de la normatividad aplicable al Proyecto.

10.1.43. Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del Proyecto y realizar la compra de bienes y servicios en virtud del mandato sin representación otorgado por la Fiduciaria a través del presente contrato.

10.1.44. Responder ante los Beneficiarios de Área por las obligaciones de "Enajenador", de que trata la Ley 1796 de 2016 o cualquier otra norma o normas que la sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por tanto, será el único responsable ante los Beneficiarios de Área por el amparo patrimonial de que trata la mencionada Ley.

10.1.45. Mantener vigente y entregar a la Fiduciaria a partir del inicio de la Fase de Construcción, la póliza "Todo Riesgo Constructor" la cual tiene como alcance amparar las pérdidas y daños materiales de los bienes asegurados durante su construcción, en el sitio donde se lleve a cabo el Proyecto, como consecuencia directa de cualquiera de los riesgos pactados en la misma. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al Fideicomiso y como tomador al Fideicomitente Gerente, y en caso de existir crédito constructor, el beneficiario será el Financiador y el Fideicomiso debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establezca la póliza. La base para el valor de la mencionada póliza corresponderá al valor de los costos directos del Proyecto.

10.1.46. Entregar a la Fiduciaria, a más tardar al momento del envío de la minuta de reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, copia del documento de constitución del mecanismo de amparo de perjuicios patrimoniales definido por el Fideicomitente Gerente para el mismo, si aplica, de conformidad con lo establecido en la Ley 1796 de 2016, en los decretos 282 de 2019, 1687 de 2020, 1606 de 2022 y cualquier otra norma que los adicione, modifique o sustituya, con el fin de dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el Numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil. Se deja expresa constancia que el responsable frente al amparo patrimonial señalado en las normas antes citadas, es el Fideicomitente Gerente en su calidad de enajenador.

10.1.47. Contratar los diseños arquitectónicos del Proyecto, con cargo al Fideicomiso, fijando las características generales y específicas de las Unidades Privadas, tales como áreas, distribución, ubicación, fachadas, materiales de construcción, etc.; así como contratar los estudios técnicos necesarios para el trámite de las licencias, como topografía, diseño estructural, estudio de suelos, estudios eléctricos y estudios hidrosanitarios y diligenciar los documentos técnicos necesarios para desarrollar el Proyecto.

10.1.48. Protocolizar la certificación técnica de ocupación a más tardar al momento de transferencia de las Unidades Privadas.

10.1.49. Entregar mensualmente a la Fiduciaria a más tardar el 4° día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por Fiduciaria, debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.

10.1.50. Expedir semestralmente una certificación suscrita por su Representante Legal, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes que corresponda, en donde se indique que los recursos entregados por el Fideicomiso se destinaron a la construcción del Proyecto, así como al cumplimiento del objeto del presente contrato.

10.1.51. Comparecer en la transferencia que efectuará el Fideicomiso Lote, en conjunto con el Fideicomitente Constructor, como constructor responsable a suscribir las escrituras de transferencia de las Unidades Privadas, declarando que la construcción de las mismas, fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo.

10.1.52. Enviar mensualmente a la Fiduciaria durante los cinco primeros días calendarios, una relación de las facturas emitidas indicando el número de factura, número de identificación del Beneficiario de Área, el nombre del Beneficiario de Área, el valor total de la transferencia, valor de la cuota inicial, valor de crédito hipotecario o leasing habitacional y el valor pendiente de pago y enviar copia de la factura de transferencia de las Unidades Privadas.

10.1.53. Entregar a la Fiduciaria copia de los recibos debidamente diligenciados, dentro del mes siguiente de efectuado el citado pago, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre las Unidades Privadas, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa.

10.1.54. Responder por la administración y control de los token entregados para consulta de las cuentas, obligándose a reportar a la Fiduciaria oportunamente los cambios y a devolver los token que se entreguen.

10.1.55. Realizar la entrega material de las Unidades Privadas.

10.1.56. Informar a la Fiduciaria de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del presente contrato.

10.1.57. Entregar materialmente los bienes comunes de uso y goce general del Proyecto, que se entenderán entregados a la persona designada por la asamblea general de copropietarios o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de Unidades Privadas que represente por lo menos el 51% del coeficiente de copropiedad fecha en la cual empezará a correr el término de la garantía legal.

10.1.58. Entregar la información para la preparación de los estados financieros. Dicha información deberá ser entregada con una periodicidad mensual, con al menos cinco días hábiles previos al día calendario 25 de cada mes.

Sección 10.2. Obligaciones de la Fiduciaria

10.2.1. Generar en la Fase de Construcción un número de referencia para cada uno de los Beneficiarios de Área de las Unidades Privadas del Proyecto, para que a través de dichas referencias se recauden los recursos entregados por los mismos.

10.2.2. Recaudar los recursos entregados por los Beneficiarios de Área conforme a lo establecido en los Contratos de Vinculación.

10.2.3. Verificar el cumplimiento de las Condiciones para poner los recursos a disposición del Fideicomitente Gerente.

10.2.4. Informar a los Beneficiarios de Área cuando le permita al Fideicomitente Gerente o al Fideicomitente Constructor disponer de los recursos por ellos entregados para el desarrollo del Proyecto, teniendo en cuenta la acreditación del cumplimiento de las Condiciones.

10.2.5. Recibir los recursos provenientes del Crédito, como de créditos otorgados a los Beneficiarios de Área.

10.2.6. Designar al Perito señalado en el presente contrato, en caso de requerirse.

10.2.7. Solicitar al Perito el informe sobre la visita de obra y avance del Proyecto.
10.2.8. Administrar e invertir los Recursos de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.
10.2.9. Pagar con los Recursos, las acreencias a cargo del Fideicomiso.
10.2.10. Registrar la contabilidad del Fideicomiso con base en los soportes contables y certificaciones que entregue el Fideicomitente Gerente, a más tardar el 4° día hábil del mes siguiente, debidamente suscritos por su Representante Legal y firmados por Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público).
10.2.11. Transferir, en conjunto con el Fideicomiso Lote las Unidades Privadas a los Beneficiarios de Área a título de beneficio en fiducia mercantil, mediante la escritura pública correspondiente y conforme a lo establecido en el presente contrato.
10.2.12. Mantener la titularidad de los Bienes Fideicomitidos.
10.2.13. Certificar al Fideicomitente Gerente su calidad en el Fideicomiso y otorgar coadyuvancias si se requiere, para que por su cuenta y riesgo, lleve a cabo los trámites tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la curaduría urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del Proyecto. Esta certificación en ningún caso implicará que el Fideicomiso o la Fiduciaria asumen responsabilidad alguna por el desarrollo del Proyecto.
10.2.14. Registrar en la contabilidad del Fideicomiso, los recursos que se transfieran al Fideicomiso por parte de los Beneficiarios de Área, en virtud de los Contratos de Vinculación.
10.2.15. Suscribir los documentos que se requieran ante el Financiador con el fin de obtener la aprobación del Crédito, de acuerdo con las instrucciones que sobre el particular instruya el Fideicomitente Gerente.
10.2.16. Constituir las garantías y el gravamen hipotecario, que puede ser abierto y sin límite en la cuantía sobre el(los) Lote(s), para garantizar el Crédito. En caso de requerirse, el Fideicomiso responderá solidariamente por cada uno de los créditos que concedan las entidades crediticias a los Beneficiarios de Área hasta la fecha en que se entregue a las entidades crediticias cada una de las escrituras públicas de transferencia y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias.
10.2.17. Suscribir la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.
10.2.18. Llevar la personería para la protección y defensa del Fideicomiso contra actos de terceros y aún de los mismos Fideicomitentes, con cargo exclusivamente a los recursos del Fideicomiso;
10.2.19. Otorgar al Fideicomitente Gerente un poder en virtud del cual este podrá, en representación del Fideicomiso, suscribir las escrituras públicas de transferencia.
10.2.20. Cumplir con las obligaciones formales en materia tributaria tales como: i) presentar las declaraciones para la liquidación de impuestos, tasas y/o contribuciones que se causen con ocasión de la administración de los Bienes Fideicomitidos cuando aplique; ii) responder los requerimientos realizados por la administración de impuestos relacionados con el presente contrato; iii) facilitar las inspecciones o comprobaciones que realice la autoridad tributaria; y iv) entregar los certificados que establezcan las normas fiscales.
10.2.21. Recibir los informes que el Fideicomitente Gerente remita de acuerdo con lo que se encuentre establecido en este contrato, así como el presupuesto, flujo de ingresos y

estado de la cartera del Proyecto, al igual que sobre los demás informes rendidos por otros órganos del Fideicomiso.

10.2.22. Permitir el proceso de construcción del Proyecto por parte del Fideicomitente Constructor sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo.

10.2.23. Exigir al Fideicomitente Gerente la responsabilidad respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia del(los) Lote(s) en los términos de ley y en general, el cumplimiento de los términos del presente contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar.

10.2.24. Mantener los recursos del Fideicomiso separados de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos que la Fiduciaria administre, llevando para ello una contabilidad separada de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos administrados por esta de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

10.2.25. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente contrato, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la Fiduciaria eleve consulta al Superintendente Financiero, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta.

10.2.26. Liquidar definitivamente las cuentas del Fideicomiso una vez terminadas las obras, escrituradas todas las Unidades Privadas, entregadas las áreas comunes y canceladas las garantías hipotecarias constituidas a favor del Financiador, previa entrega de las utilidades.

10.2.27. Efectuar la declaración y pago de los impuestos a que haya lugar, siempre y cuando se evidencie que dentro del Fideicomiso existen los recursos para hacerlo, y que se generen por las operaciones realizadas en el Fideicomiso diferentes a las ocasionadas en virtud del mandato. Las sanciones e intereses de mora, derivadas de inoportunidad en la entrega de información o falta de recursos en el Fideicomiso, estarán a cargo del Fideicomitente Gerente.

10.2.28. Presentar semestralmente la rendición de cuentas a los Fideicomitentes, al Financiador, y al Beneficiario, en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia;

10.2.29. Entregarle a los Beneficiarios de Área un informe periódico en donde se señale la información estipulada en la normatividad vigente.

10.2.30. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

10.2.31. Las demás que se deriven de la ley y del contrato.

Cláusula 11
Responsabilidad de la Fiduciaria

Las obligaciones que adquiere la Fiduciaria en virtud del presente contrato son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración y al giro de los recursos vinculados al presente contrato, a la transferencia de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto y al pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el Fideicomiso y en los términos estipulados en el presente contrato.

Parágrafo primero: la Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente contrato.

Parágrafo segundo: la Fiduciaria no prestará asesoría legal, financiera o tributaria durante la ejecución del contrato, liquidación del mismo, o con posterioridad a esta última etapa.

Parágrafo tercero: la Fiduciaria no se hará responsable ante los Fideicomitentes de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el Fondo de Inversión Colectiva o cualquier otro en el cual se realicen inversiones para efectos transaccionales, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que los integran; así mismo, los riesgos envueltos en las inversiones del señalado Fondo de Inversión Colectiva corresponden en su integridad al Fideicomitente Gerente.

Cláusula 12
Derechos

Sección 12.1. Derechos de los Fideicomitentes

12.1.1. Exigir de la Fiduciaria el cumplimiento de sus obligaciones.
12.1.2. Recibir los beneficios obtenidos en desarrollo del Proyecto en los términos establecidos en el presente contrato.
12.1.3. Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
12.1.4. Exigir la entrega a cargo de la fiduciaria de la información contable de conformidad a los plazos establecidos en el presente contrato.

Sección 12.2. Derechos de la Fiduciaria

12.2.1. Percibir la comisión fiduciaria pactada, la cual será cancelada por los Fideicomitentes en proporción a su participación.
12.2.2. Exigir a los Fideicomitentes y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
12.2.3. Renunciar a la administración del Fideicomiso por las causas previstas en el presente contrato y en la ley.
12.2.4. Los demás reconocidos por la ley o en el presente contrato.

Cláusula 13
Remuneración de la Fiduciaria

Sección 13.1. Comisión Fiduciaria: Será a cargo de todos los Fideicomitentes la obligación de pago de la comisión fiduciaria en proporción a su participación. La factura por este concepto será remitida al Fideicomitente Gerente de conformidad a lo establecido en el parágrafo cuarto siguiente.

Comisión de estructuración	**Valor:** 2 SMLMV
	Facturación y Pago: dentro del mes siguiente a la suscripción del presente

	contrato, y se pagará dentro del plazo de vencimiento de la factura.
	Responsable de pago: el Fideicomitente Gerente.
Comisión de administración Fase Pre-Operativa	**Valor:** 1 SMLMV
	Facturación y pago: la comisión fiduciaria se facturará mensualmente o por fracción de mes dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a su causación y será pagadera dentro del plazo de vencimiento de la factura.
	Responsable de pago: Fideicomitente Gerente
	Causación: desde la fecha de firma del presente contrato.
	Otros: esta comisión incluye la realización de todos los giros nacionales necesarios para el desarrollo del Proyecto mensuales por transferencia electrónica vía ACH.
Comisión de administración Fase de Construcción	**Valor:** 0.15% de las ventas del Proyecto
	Facturación y pago: la comisión fiduciaria se facturará mensualmente o por fracción de mes dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a su causación y será pagadera dentro del plazo de vencimiento de la factura
	Responsable de pago: Fideicomitente Gerente
	Causación: desde la fecha del cumplimiento de la Condiciones
	Otros: esta comisión incluye la realización de todos los giros nacionales necesarios para el desarrollo del Proyecto mensuales por transferencia electrónica vía ACH.

Parágrafo primero: a esta comisión se le cobrará el Impuesto al Valor Agregado (IVA) aplicable, de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

Parágrafo segundo: cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato, será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

Parágrafo tercero: en caso de retardo en el pago de la comisión anteriormente señalada, la Fiduciaria estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley. Si no existieran recursos en el Fideicomiso la comisión será pagada por el Fideicomitente Gerente, dentro del plazo de vencimiento de la factura, mediante pago electrónico de acuerdo con el procedimiento que le sea indicado por la Fiduciaria.

Parágrafo cuarto: Los Fideicomitentes mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Fiduciaria Davivienda S.A. para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a nombre del FIDEICOMITENTE GERENTE o del FIDEICOMISO, y que la misma sea enviada a la cuenta de correo electrónico **facturacion@londongomez.com**. Así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico. En el evento en que esa información se modifique, el Fideicomitente Gerente (u obligados a pagar la factura) notificará el cambio a la Fiduciaria por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí.

Parágrafo quinto: por la administración de los recursos invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la Fiduciaria, se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo; dicha comisión es considerada como un gasto del mismo, en los términos del reglamento del respectivo Fondo de Inversión Colectiva.

Cláusula 14
Gastos y Costos del Fideicomiso

Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se requieran por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución y liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán a cargo del Fideicomiso.

En el evento en que los recursos del Fideicomiso no sean suficientes para sufragar los referidos conceptos, éstos serán pagados por los fideicomitentes en sus porciones como aporte al proyecto quienes los girarán a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos, en un plazo no mayor a 10 días calendario contados a partir de la presentación de las cuentas por la Fiduciaria, a la dirección anotada en los registros del presente contrato pago este que en el evento de proceso de reorganización del Fideicomitente Gerente se tendrá como gasto de administración de este último.

Cláusula 15
Contratación de Abogados para la Defensa del Fideicomiso

La Fiduciaria a su elección podrá: (i) Solicitar al Fideicomitente Gerente que contrate directamente y con arreglo directo de honorarios con este último, 1 o más profesional(es) en derecho para que actúe(n) a nombre del Fideicomiso, para la defensa de los derechos e intereses del Fideicomiso, en el(los) evento(s) de presentarse cualquier acción, trámite o proceso de carácter judicial o administrativo, de cualquier clase, en que se vea involucrado el Fideicomiso; o (ii) Si lo considera pertinente, será la Fiduciaria quien con total independencia escoja y contrate al profesional(es) en derecho, en principio con cargo a los recursos con que cuente el Fideicomiso, o en caso de insuficiencia de recursos, los que aporte el Fideicomitente Gerente, quien se obliga a suministrarlos, dentro de los 10 días calendario siguientes al recibo

del requerimiento de la Fiduciaria en tal sentido, con el fin de que esta pueda pagar los honorarios correspondientes.
La Fiduciaria otorgará el(los) poder(es) respectivo(s) al(los) abogado(s) que se contrate(n), y les facilitará la información en su poder que requiera(n), sin que esto implique que el Fideicomitente Gerente no deba colaborar en el suministro oportuno de la misma, si es que la información está en el control, manejo y dominio de este. En el evento que el Fideicomitente Gerente no la suministre de manera completa, clara y oportuna, se dejará constancia por escrito por parte de la Fiduciaria exonerando desde ya a la Fiduciaria por falta de debida diligencia y/o incumplimiento de sus deberes ante un fallo adverso a los intereses del Fideicomiso o incluso al mismo Fideicomitente Gerente, ocurrido con ocasión de esta circunstancia.

El Fideicomitente Gerente deberá mantener comunicación continua con el apoderado por él escogido, para asegurarse que este comunique a la Fiduciaria cualquier situación relacionada con el asunto encomendado, y en caso de no estar seguro que dicha comunicación se haya efectuado, deberá el Fideicomitente Gerente ponerla en conocimiento de la Fiduciaria. A su vez, el Fideicomitente Gerente está en la obligación de instruir al apoderado a rendir los informes en los medios, tiempos, sistemas de información y en las oportunidades que establezca la Fiduciaria.

En el evento que la contratación la haga directamente el Fideicomitente Gerente, éste deberá informar por escrito dentro de los 5 días calendario siguientes a la Fiduciaria los datos del (los) abogado(s) contratado(s), incluyendo todos sus datos de contacto, tales como direcciones de domicilio, oficina, correos electrónicos, números de línea fija y celular y velar porque este (estos) presente(n) oportunamente, clara y de manera completa el(los) informe(es) verbales y/o escritos, al igual que reuniones en los términos que le sea(n) requeridos por la Fiduciaria, en relación con el estado, calificación, valoración de pretensiones y las perspectivas del(los) proceso(s) o asunto(s) encomendado(s), al igual que la oportuna actualización de cualquier novedad que afecte los intereses del Fideicomiso sobre los mismos, lo que implica que cualquier novedad sea dada a conocer en oportunidad y a través de los canales que se han dispuesto para ello.

Por otra parte y en el evento que la contratación la haga directamente el Fideicomitente Gerente, éste desde ya exonera expresamente a la Fiduciaria por todo pago de honorarios profesionales y/o cualquier remuneración pactada con el abogado(s) contratado, donde la Fiduciaria desde el principio está a paz y salvo por todo concepto con este profesional y se declara desde ya que no existe solidaridad alguna por el no pago del Fideicomitente Gerente de los mismos al profesional contratado.

No obstante lo anterior, en el evento que la Fiduciaria fuere condenada en fallo judicial en firme dentro de un proceso de regulación de honorarios profesionales por la contratación efectuada directamente por el Fideicomitente Gerente del abogado(s), el presente contrato presta mérito ejecutivo junto con la copia auténtica de la sentencia condenatoria correspondiente, debidamente ejecutoriada, los cuales constituirán título ejecutivo para que la Fiduciaria pueda exigir por la vía judicial ejecutiva el pago correspondiente al Fideicomitente Gerente y este así lo acepta de manera expresa e irrevocable desde ahora y para entonces, por el hecho de la suscripción del presente contrato por parte del Fideicomitente Gerente.

Parágrafo: en atención a las obligaciones legales, auditorías y/o requerimientos de información de Entes Externos e Internos que le aplican a la Fiduciaria, el Fideicomitente Gerente se obliga a emplear todas las medidas necesarias y pactar expresamente lo concerniente para garantizar, de manera efectiva, que el(los) profesional(es) que sea(n) contratado(s) directamente por el

Fideicomitente Gerente rinda(n) los informes en el tiempo y la forma solicitados por la Fiduciaria, obligación que debe constar en el(los) contrato(s) de prestación de servicios u oferta(s) aceptación(es) o acuerdo(s) celebrado(s) entre el(los) abogado(s) y el Fideicomitente Gerente.

En caso de no cumplir el(los) abogado(s) contratado(s) con la entrega de informes en los términos y fechas solicitados por la Fiduciaria, el Fideicomitente Gerente autoriza desde ya a la Fiduciaria para revocar el(los) poder(es) conferidos, nombrar un nuevo apoderado e incluso colocar la respectiva queja ante el Consejo Superior de la Judicatura contra el profesional en derecho ante el cumplimento de sus deberes profesionales, situación que es de responsabilidad del Fideicomitente Gerente advertir al abogado contratado, y que no exonera al Fideicomitente Gerente de responsabilidad frente a un resultado desfavorable obtenido por la omisión de información a la Fiduciaria, si la misma estaba en su manejo.

Cláusula 16
Publicidad

El Fideicomitente Gerente se obliga expresa, incondicional e irrevocablemente a no difundir programas publicitarios en los cuales se vincule a la Fiduciaria sin previa autorización de esta última. En todo caso en las campañas publicitarias relacionadas con el Fideicomiso, el Fideicomitente Gerente se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad que sobre programas publicitarios relacionados con negocios fiduciarios ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, las cuales obligan a la Fiduciaria por ser una sociedad de servicios financieros sometida a su control y vigilancia, asumiendo en consecuencia el Fideicomitente Gerente, toda responsabilidad que de su inobservancia se derive.

Cláusula 17
Duración de la Construcción del Contrato y Terminación

Sección 17.1. Duración de la Fase Pre-Operativa
La duración de la Fase Pre-Operativa será la establecida en la Sección 5.4. de la Cláusula 5 del presente contrato.

Sección 17.2 Duración estimada de la construcción del Proyecto

De conformidad con lo señalado por el Fideicomitente, el término estimado de duración de la construcción del Proyecto es de 32 meses contados a partir de la fecha de inicio de la Fase de Construcción.

Sección 17.3. Duración del contrato

El presente contrato tendrá una duración de 60 meses (o antes si se cumple el objeto del presente contrato). En todo caso permanecerá vigente por todo el tiempo necesario para el desarrollo de su objeto y el pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso.

Sección 17.4. Terminación

17.4.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del presente contrato.
17.4.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines.
17.4.3. Cuando la información suministrada por los Fideicomitentes no se ajuste a la verdad.
17.4.4. Por el no cumplimiento de las Condiciones.

17.4.5. Por el incumplimiento de las obligaciones atribuidas en el presente contrato a los Fideicomitentes o a la Fiduciaria.

17.4.6. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, dentro de un término superior a 30 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión fiduciaria y/o se haya solicitado los recursos al Fideicomitente de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, salvo fuerza mayor o caso fortuito.

17.4.7. Por la renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales aplicables del artículo 1232 del Código de Comercio.

17.4.8. Por el acaecimiento de las causales de extinción del negocio fiduciario, contempladas en el artículo 1240 del Código de Comercio o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, que por su naturaleza y condiciones le sean aplicables.

17.4.9. Por la inclusión de los Fideicomitentes o alguno de sus Representantes Legales, apoderados, accionistas o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida ésta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras.

Parágrafo: en el momento de la ocurrencia de cualquiera de las causales de terminación mencionadas, las obligaciones pendientes, se atenderán de acuerdo con la Prelación de Giros establecida en el presente contrato.

Cláusula 18
Liquidación del Contrato de Fiducia

A la terminación del presente contrato, por cualquiera de sus causales, la Fiduciaria presentará a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios, dentro de los siguientes 15 días hábiles al acaecimiento de la causal, la rendición final de cuentas, junto con el proyecto de acta de liquidación. Si dentro de los 15 días calendario siguientes los Fideicomitentes y Beneficiarios no presentan reparo alguno a dicha rendición y/o no remiten a la Fiduciaria el acta de liquidación debidamente suscrita, esta entenderá que acepta la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

Parágrafo**:** en el proceso de liquidación se pagarán las acreencias pendientes a cargo del Fideicomiso y de los Fideicomitentes en el siguiente orden:

a. Los gastos de administración, conservación, impuestos, tasas y contribuciones.
b. Las comisiones fiduciarias causadas y no pagadas a favor de la Fiduciaria.
c. Demás obligaciones.

Cláusula 19
Conflictos de Interés

Atendiendo lo establecido en el Numeral 2.2.5. de la Parte II - Título II - Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás disposiciones aplicables, la Fiduciaria evaluó de forma previa a la celebración de este contrato, la posible incursión en situaciones generadoras de conflictos de interés que pueden llegar a tener lugar a

la celebración o durante la ejecución del mismo, concluyendo que hasta la fecha de suscripción del presente contrato y en este negocio en particular, no configura conflictos de interés, en razón a que la Fiduciaria, dado el rol a ella asignado, actuará en cumplimiento de las instrucciones impartidas mediante el presente contrato y en esa medida a ella no le asisten facultades diferentes a las señaladas a lo largo de este documento, que le permitan tomar decisiones autónomas o que vayan en contravía de lo que en el presente contrato se ha definido para lograr el cumplimiento del objeto y las finalidades del mismo.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo inmediatamente anterior, durante la ejecución del presente contrato pueden surgir situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés, que además de ser reveladas de manera oportuna por quien llegare a tener conocimiento de ellas, habrán de administrarse conforme corresponda según las cláusulas del presente contrato, las normas legales y reglamentarias y las normas internas de la Fiduciaria que sean aplicables, en especial el Manual de Conflictos de Interés y Uso de Información Privilegiada.

Los Fideicomitentes declaran que conocen y aceptan el hecho que el establecimiento de crédito matriz de la Fiduciaria pueda tener la calidad de Financiador o acreedor del presente Fideicomiso, en los términos del contrato, por lo que la Fiduciaria en todo momento observará las normas legales y reglamentarias, así como sus normas internas.

Cláusula 20
Cuantía para Efectos Fiscales

Para efectos notariales y fiscales el valor del presente Contrato es igual al valor de la comisión fiduciaria.

Cláusula 21
Cesión del Contrato

Los Fideicomitentes no podrán ceder total o parcialmente el presente contrato, o el beneficio o los derechos fiduciarios derivados del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa del Financiador y la Fiduciaria. Para tal efecto los Fideicomitentes deberán remitir a la Fiduciaria y al Financiador una comunicación escrita con la correspondiente solicitud. La Fiduciaria y el Financiador contarán con un término de 15 días hábiles para pronunciarse sobre el particular. Una vez aprobada la mencionada cesión, los Fideicomitentes informarán la misma a los Beneficiarios de Área, quienes, en caso de no estar de acuerdo con la citada cesión, podrán desistir del Contrato de Vinculación sin la aplicación de penalidad alguna.

Parágrafo primero**:** los Fideicomitentes declaran conocer y aceptar que, teniendo en cuenta que el presente contrato se celebra en consideración a las calidades de los Fideicomitentes, la Fiduciaria se reserva el derecho de autorizar una eventual solicitud de pignoración de sus derechos fiduciarios en el Fideicomiso, la cual se deberá solicitar mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria y con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la misma para su correspondiente estudio. La Fiduciaria tendrá un plazo de 10 días hábiles contados desde la fecha de recibo de la solicitud correspondiente para pronunciarse sobre el particular.

Parágrafo segundo: en todo caso la Fiduciaria se reserva el derecho de objetar la cesión antes señalada frente a: (i) Aquellas personas, sus Representantes Legales y/o controlantes o sus accionistas, hayan sido incluidos en listas como la OFAC (Office of Foreign Assets Control),

ONU, FINCEN o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o estén siendo señalados, investigados o hayan sido condenados por delitos relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo o corrupción, sus delitos fuente o conexos, estén involucrados en procesos de extinción de dominio o hayan sido extraditados; o (ii) Frente a aquellas personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del documento “Nos Interesa Conocerlo Cuéntenos de Usted” - NIC, que tienen la calidad de “U.S. Person” (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act) o impactados bajo la Ley CRS (Common Reporting Standard), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto.

Cláusula 22
Modificación del Contrato

El presente contrato no podrá ser modificado sin el consentimiento de la Fiduciaria, de los Fideicomitentes y del Financiador, en caso que existan saldos insolutos del Crédito. Las modificaciones que alteren o de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos y prerrogativas estipulados a favor del Financiador, solamente requerirán de la aprobación previa y por escrito del mismo mientras subsistan saldos del Crédito.

Cláusula 23
Beneficiarios Finales

Los Fideicomitentes declaran, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución 000164 de 2021 y la Resolución 37 de 2022 proferidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, que: (i) Conocen que la Fiduciaria debe reportar a la DIAN la información completa de los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del Fideicomiso constituido en virtud de este contrato, para lo cual es indispensable que los propios Fideicomitentes compartan dicha información a la Fiduciaria; (ii) A la fecha de suscripción del presente contrato, entregaron a la Fiduciaria, en el formato establecido por esta, la información de todos los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del Fideicomiso; y (iii) Dicha información entregada es veraz, correcta y completa en los términos establecidos en las Resoluciones 164 de 2021, 37 de 2022 y demás normas aplicables que las modifiquen, adicionen, reemplacen o deroguen.

Los Fideicomitentes se obligan a informar inmediatamente a la Fiduciaria cualquier modificación o adición respecto de la información presentada en relación con sus Beneficiarios Finales y/o con la cadena de propiedad del Fideicomiso durante la vigencia del presente contrato que sea necesaria para que la Fiduciaria cumpla con la obligación de información bajo las Resoluciones 164 de 2021, 37 de 2022 y demás normas aplicables que las modifiquen, adicionen, reemplacen o derogue. Para tal efecto, el Fideicomitente enviará una notificación electrónica al funcionario de la Fiduciaria designado para la administración del Fideicomiso.

Los Fideicomitentes mantendrán indemne a la Fiduciaria por cualquier pérdida, multa, daño, perjuicio, sanción o reclamación que se origine en: (i) La veracidad, corrección o completitud de la información entregada a la Fiduciaria sobre los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del Fideicomiso; y/o (ii) La extemporaneidad o demora en el reporte de cualquier modificación o adición en la información entregada a la Fiduciaria sobre dichos Beneficiarios Finales y/o dicha cadena de propiedad.

Para efectos de lo establecido en esta cláusula, se entenderán como Beneficiarios Finales aquellos establecidos en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario.

Cláusula 24
Confidencialidad

Las partes se obligan a que todos los datos y en general, toda la información que con ocasión del presente contrato llegaren a conocer, directamente o por intermedio de cualquiera de sus empleados, no podrá ser utilizada por ninguno de ellos en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, quien incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a los otros por los perjuicios que se causen y sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas naturales que causaron el incumplimiento. La obligación de reserva que en virtud del presente contrato adquieren las partes subsistirá hasta por un término de 2 años, contados a partir de la liquidación del presente contrato.

Cláusula 25
Declaración Disposiciones Anticorrupción y Antisoborno

Las Partes declaran conocer las disposiciones anticorrupción y antisoborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

Cláusula 26
Reporte y Consulta a Operadores de Bancos de Datos

Los Fideicomitentes autorizan a la Fiduciaria, expresa e irrevocablemente, para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente contrato. La autorización también comprende el que la Fiduciaria pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales de los Fideicomitentes con el sistema financiero.

Parágrafo primero.- Autorización para la utilización de los datos personales: los Fideicomitentes autorizan a la Fiduciaria, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente contrato, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia del vínculo contractual: (i) Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) Evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares, y (iii) Desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

Parágrafo segundo: la Fiduciaria manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por los Fideicomitentes se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo tercero: en el evento en que los Fideicomitentes consideren necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan deberá interponerlos directamente ante la Fiduciaria. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos o consideren que han sido atendidos desfavorablemente, podrá si lo considera pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

Parágrafo cuarto: los Fideicomitentes declaran que cuentan con la autorización de sus empleados para compartir a la Fiduciaria la información personal que estos le hayan suministrado y le suministren en el futuro verbalmente o por escrito, con la finalidad de que Fiduciaria (y/o los proveedores que esta contrate para tal fin) lleve a cabo encuestas, entrevistas, sondeos y similares, para realizar mediciones de satisfacción del cliente y del servicio y/o productos objeto del presente contrato.

Cláusula 27
SARLAFT

Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica - Circular Externa 029 de 2014, Parte I - Título IV - Capítulo IV expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Fideicomitentes se obligan especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la Fiduciaria al momento de la vinculación, incluida aquella relacionada con sus Beneficiarios Finales en los términos de la Circular Externa 011 de 2022 o en las disposiciones que la modifiquen, complementen o sustituyan. La Fiduciaria queda desde ya facultada para dar por terminado el presente contrato en caso de desatención de estos deberes.

La Fiduciaria se abstendrá de atender las instrucciones de pago a terceros impartidas por el Fideicomitente Gerente, cuando dichos terceros se encuentren incluidos en las listas OFAC y/o ONU, o en cualquier otra lista de carácter nacional y/o internacional en la que se publiquen los nombres de las personas que hayan sido condenadas dentro del territorio nacional o fuera de este, o que presuntamente hayan sido relacionadas por autoridades gubernamentales, de manera directa o indirecta por actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo, trata de personas, entre otras, sin que esto constituya causal de incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

Cláusula 28
Ley FATCA – CRS

Los Fideicomitentes manifiestan que a través del presente contrato se les está informando por parte de la Fiduciaria, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las Resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act.) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En

consecuencia, se autoriza a la Fiduciaria que, en cumplimiento de dichos Acuerdos y las Resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la calidad de impactado en el evento que aplique. Adicionalmente, los Fideicomitentes se comprometen a informar inmediatamente a la Fiduciaria, cualquier cambio de circunstancias en la información. Así mismo, la Fiduciaria se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la Ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad "U.S. Person".

CLÁUSULA 29
Domicilio Contractual y Arreglo Directo de Diferencias

Las partes fijan como domicilio contractual del presente contrato para todos los efectos legales, la ciudad de Bogotá D.C. Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato podrán ser resueltas libremente mediante: (i) mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa, o, (ii) justicia ordinaria, o, (iii) Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cláusula 30
Ley Aplicable e Interpretación

En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la ley y en especial por lo que dispone el Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cláusula 31
Propiedad de la Información

La información obtenida y procesada por la Fiduciaria será parte del Fideicomiso, correspondiéndole a la Fiduciaria su custodia y mantenimiento en los términos de ley. La información suministrada para el desarrollo del presente contrato no es generada, validada o certificada por la Fiduciaria, de manera que esta no es responsable del contenido y calidad de la misma.

Cláusula 32
Gestión de Riesgos

En cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria ha advertido a los Fideicomitentes sobre la existencia de riesgos financieros, operativos, tecnológicos, factor humano, legales, reputacionales, limitaciones técnicas y demás aspectos que son propios y generales de los contratos de fiducia, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente contrato. De igual forma, la Fiduciaria manifiesta que cuenta con procedimientos y mecanismos implementados que le permiten efectuar el seguimiento y actualización de los riesgos planteados y asociados al negocio, garantizando así que se cuenta con políticas y estándares establecidos por la Fiduciaria para la gestión de los mismos. Por lo tanto, se deja claramente establecido que la Fiduciaria realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean

adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente contrato.

Así mismo, la Fiduciaria manifiesta que cuenta con los sistemas de administración de riesgos a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados, en virtud de la aplicación de las normas vigentes en esta materia.

Cláusula 33
Notificaciones

Las Partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

FIDEICOMITENTE GESTOR ESTRATEGICO:
FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA
Dirección: Cra. 48 #18 A 14, Piso 4 - Of. 401 el Poblado Medellín, Colombia
Teléfono: 604 4040000
Correo Electrónico: notificaciones.contractuales.fiduciaria@bancolombia.com.co
Con copia a: esteban.ramirez@patria.com

FIDEICOMITENTE GERENTE:
LONDOÑO GOMEZ S.A.S.
Dirección: Calle 7D N° 43A – 99
Teléfono: (051) 3111770 ext 191
Correo Electrónico: lmsaldarriaga@londonogomez.com

FIDEICOMITENTECONSTRUCTOR:
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.
Dirección: Calle 3 Sur 43 A 52 OF 1801
Teléfono: 604 312 36 18
Correo Electrónico: revisoria@arquitecturayconcreto.com

FIDEICOMITENTE ASESOR FINANCIERO:
INVER KIWI LTDA. Y MECHI S.A.S.
Dirección: Calle 16A Sur N° 42 – 43
Teléfono: 604 6043400
Correo Electrónico: servicios@odefmtz.com
LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIO:

La Fiduciaria:
Dirección: Avenida el Dorado No. 68b 85 Piso 2, Bogotá D.C.

Parágrafo: en el evento que no fuere posible la localización de los Fideicomitentes en las direcciones o correos electrónicos registrados por este ante la Fiduciaria, las comunicaciones que se les deban dirigir se enviarán a las direcciones que figuren en el registro mercantil de sus domicilios. En consecuencia, los Fideicomitentes aceptan que en los anteriores términos se tendrá por notificado y por tanto se entenderán aceptados los informes y las rendiciones de cuentas presentados por la Fiduciaria en los términos señalados en este contrato y bajo los tiempos establecidos, relevando de cualquier responsabilidad a esta.

Cláusula 34
Defensor del Consumidor Financiero

Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que los Fideicomitentes consideren debe hacerle a la Fiduciaria en virtud del presente Contrato, lo podrán hacer directamente en las oficinas de esta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo, podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la Fiduciaria, Doctor Andrés Augusto Garavito Colmenares, como Defensor Principal, y como Suplente, el Doctor José Guillermo Peña González, quienes atenderán tales reclamaciones en la Avenida 19 No. 114 - 09 Oficina 502, teléfonos (601) 213 - 1370 / 213 - 1322 en el horario de atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., al correo electrónico defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com o a través de la página web https://www.defensoriapgabogadosasociados.com, abogados de la Oficina PG Abogados Asociados; o a quien haga sus veces. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor del Consumidor Financiero son gratuitos y las decisiones de este no son obligatorias para las partes.

Cláusula 35
Validez del Contrato

En el evento que el presente Contrato sea firmado electrónicamente, las Partes renuncian expresamente, con la intención de que este acuerdo resulte legalmente vinculante, a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar el Contrato suscrito mediante el uso de firma electrónica, en cumplimiento de la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 basándose únicamente en el hecho de que se celebró mediante el Intercambio Electrónico de Datos (EDI). Las Partes declaran que, en caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que se hayan generado serán admisibles ante los tribunales y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.

Cláusula 36
Validez de la Firma Electrónica

Las Partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente documento son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

36.1. que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante;
36.2. que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma; y
36.3. que los firmantes que actúan en representación de cada una de las Partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica

Cláusula 37
Obligaciones de los Firmantes

Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Contrato; de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012, normas que las modifiquen o adicionen, los firmantes se obligan a:

37.1. mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma;

37.2. evitar la utilización, no autorizada, de sus datos de creación de la firma; y
37.3. dar aviso inmediato a las demás partes sobre cualquier situación que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

Cláusula 38
Perfeccionamiento y Vigencia

Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes el presente Contrato, y se entiende acordado y celebrado el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el Fideicomitente y la Fiduciaria, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las Partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, el presente Contrato se suscribe en la fecha indicada en la portada del mismo.

El Fideicomitente Gerente,
Firmado por Álvaro José Londoño Mejía
el 2025-03-28 13:42:29 COT

A.G.

Nombre: **Álvaro José Londoño Mejía Restrepo**
No. de Identificación: 71.389.851
Representante Legal
Londoño Gómez S.A.S

L.M.S.

El Fideicomitente Constructor
Firmado por FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ RESTREPO,
el 2025-03-28 16:21:11 COT

Firmado por JENNIFER PULGARIN LAVERDE el 2025-03-28 16:05:23 COT

Nombre: **Francisco Alejandro Martínez**
No. de Identificación: 71.613.178
Representante Legal
Arquitectura y Concreto S.A.S.

El Fideicomitente Gestor Estratégico

Firmado por Juan David Duque Jaramillo
el 2025-03-28 14:07:27 COT

Nombre: Juan David Duque Jaramillo
No. de Identificación: 71.706.522
Apoderado General **Fiduciaria Bancolombia S.A.**
Sociedad Fiduciaria, actuando exclusivamente en nombre y por cuenta del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia
Como sociedad Administradora

P.A.

El Fideicomitente Asesor Financiero
Firmado por Natalia Ochoa Restrepo
el 2025-03-28 15:00:34 COT

Nombre: **Natalia Ochoa Restrepo**
No. de Identificación:43.757.755
Representante Legal
Inver Kiwi LTDA.

El Fideicomitente Asesor Financiero
Firmado por Natalia Ochoa Restrepo
el 2025-03-28 15:00:45 COT

Nombre: **Natalia Ochoa**
No. de Identificación: 43.757.755
Representante Legal
Mechi S.A.S.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, el presente contrato se suscribe en la fecha indicada en la portada del mismo.

La Fiduciaria,

Firmado por CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
el 2025-03-28 17:13:37 COT

D.E.S.P.

_____

Nombre: **Carolina Cevallos Castillo**
No. de Identificación:52.419.853
Representante Legal
Fiduciaria Davivienda S.A – FIDUDAVIVIENDA S.A

L.M.R.M.

ANEXO

LISTADO DETALLADO DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PUNTO DE EQUILIBRIO

Si usted opta por realizar la acreditación de condiciones financieras por un medio diferente a un crédito constructor, deberá suministrar la siguiente documentación para realizar la validación de la viabilidad financiera, esta información podrá ser entregada hasta 2 meses antes de radicar la acreditación de condiciones

INFORMACIÓN FINANCIERA

Calidad de la Imagen	Todos los documentos que sean adjuntados para el análisis de las solicitudes de crédito deben venir con una calidad de imagen aceptable. Sera causal de devolución de la solicitud que los documentos tengan baja resolución, ilegibles, tachados o enmendados		
Vigencia de los Documentos	Se debe tener en cuenta que los documentos cumplan con las vigencias establecidas en los casos en los que aplique		
Tipo Formato de los documentos	Los únicos tipos de archivos aceptados para el estudio de solicitudes serán los relacionados en la columna de la derecha		

RIC (Reporte de Información Constructor)	* Debe estar correcta y completamente diligenciado, indicando si el solicitante es una empresa o un patrimonio autónomo. * Recomendación amplia y suficiente de la sociedad y su socios en cuanto a su moralidad comercial, experiencia, vinculación con el Banco tanto en crédito constructor como en otros segmentos (agropecuario, corporativo, empresarial, etc).	Pdf y Excel	Fiduciaria / Encargante Constructor

Estados Financieros con Notas de la Sociedad y de los Socios Persona Jurídica	De los últimos tres años o de los últimos 2 años y el corte del presente año según la siguiente tabla: Deben contener: * Estado de Resultados * Notas financieras * Balance General * Deben encontrarse certificados por el contador, revisor fiscal o representante legal de la compañía	Pdf	Encargante Constructor

Contrato de encargo fiduciario	* Enviar el contrato de Fiducia Inmobiliaria cuando el proyecto se desarrolle mediante este mecanismo, en caso de que éste se encuentre en proceso de elaboración, se acepta el borrador del documento. * Enviar los contratos de Fiducia que acompañen la estructuración del negocio, ejemplo, contrato de fiducia de parqueo, contrato de administración y pagos, etc.	Pdf	Fiduciaria
Ficha de Estructuración del Negocio	Documento en Excel con los datos del momento de la estructuración del negocio	Excel	Fiduciaria
Valor de Ventas del Proyecto o Etapa	Certificado de ventas expedido por constructor con las ventas totales de la etapa a desembolsar	Pdf	Encargante/Constructor
Valor del Costo directo	Certificado de los costos de directos totales de la etapa a desembolsar expedido por el Constructor	Pdf	Encargante/Constructor
Certificación recaudo de las unidades	Certificación con fecha de expedición no mayor a 90 días, solamente aplica para proyectos que cuenten con encargo de preventas, la cual debe	Pdf y Excel	Fiduciaria

	contener: - Unidades vendidas y su valor (PDF y Excel) - Unidades por vender y su valor (PDF)		

INFORMACIÓN TÉCNICA PUNTO EQUILIBRIO

Licencia de construcción y urbanismo	Permiso que especifica el proyecto total, qué se puede desarrollar en el predio cumpliendo con todas las normas existentes, con modificaciones y prórrogas	Pdf	Fiduciaria
Permiso Ventas	Ninguna	Pdf	Fiduciaria