



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 15/12/2023

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

ART CITY

Ciudad del Río entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43G
414 UNIDADES DE VIVIENDA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicó en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto **ART CITY** por parte de **VICTORIA EUGENIA ISAZA MEJIA**, Representante legal de la Sociedad **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S**, registrada en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con el N° **890.912.140-6**.

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.



www.medellin.gov.co

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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matriculas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicaran en la Página Web del distrito, en cumplimiento del Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOTA FRENTE EL NUMERAL II Y III

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

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B. Respuesta a solicitud 202310390082 Dirección del Proyecto: **ART CITY**; Ciudad del Río entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43G **CBML: 14030180124** ;
Dirección de notificación CALLE 7D 99 TORRE ALMAGRAN E-mail: jmunera@londonogomez.com

Proyectó: Santiago León Jaramillo Otálvaro Administrador de Empresas SCU	Apoyo jurídico: Diana Marcela Osorio Abogada – Contratista SCU	Apoyo contable: Carlos Alberto Muñoz Contador –Contratista SCU	Apoyo técnico: Ana María Cano. P.Universitario. SCU	Revisó: Marcy Rocío Avendaño García Abogada – Contratista SCU
--	---	---	--	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Medellin, Noviembre 17 de 2023

Señores

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL URBANÍSTICO

Municipio de Medellín

Asunto: Solicitud Radicado de Ventas para el proyecto Art City – Respuesta a observaciones radicado 202330928131 del 24/10/2023

Cordial saludo

El pasado 20 de septiembre de 2023 radicamos con el consecutivo 202310318391 la respuesta a observaciones por ustedes solicitadas. Sin embargo se reciben nuevas observaciones en el documento mencionado anteriormente en el asunto para el Permiso de Ventas para las torres 1 y 2 del proyecto Art City ubicado en Ciudad del Río entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43G, Barrio Colombia en el municipio de Medellín, Antioquia. Según lo anteriormente descrito procedemos a dar respuesta al observado 2 y 3 ya que que el observado 1 y el observado 4 se dan por subsanados en la comunicación anteriormente mencionada:

- **Observado No.2:** En los diferentes modelos se establece que el proyecto Art City está ubicado en el municipio de Bello, corregir esto o aclarar a qué se refiere, porque de ser así, el Distrito de Medellín no sería competente. Respuesta: No se aportaron los modelos contractuales, se deben corregir las partes donde indica que el proyecto está ubicado en el Municipio de Bello.

Respuesta: En comunicación anterior se aclaró que correspondía a uno error de redacción y que en efecto el proyecto objeto de la solicitud se desarrolla en el Municipio de Medellín. Se adjuntan los modelos para la respectiva verificación.

- **Observado No.3:** El solicitante debe aportar las matrículas inmobiliarias mencionadas en las licencias de urbanismo: 001-259827, 0001-13342, 001- 41778, ya que la matrícula aportada fue la 001-1278776, la cual no está dentro de las licencias aportadas. Respuesta: Se aportaron las matrículas No. 001-259827, 0001-13342, 001-41778 del 21 de septiembre de 2023, las cuales se encuentran libres de gravámenes y los actuales propietarios son Pilar Echavarría de Moreno, Negocios y Representaciones S.A y Valores Simesa S.A. Estos propietarios deben presentar solicitud de coadyuvancia a la solicitud presentada por Londoño Gómez S.A.S. Es necesario aclarar por qué el inmueble con matrícula No. 001-1278776 no se relaciona en las licencias y en la matrícula tampoco se relacionan como matrículas matrices.

Respuesta: En primer lugar se debe aclarar que el lote B6 correspondiente a la matrícula No. 001-1278776 sobre el cual se desarrolla el proyecto objeto de la presente solicitud, es un lote completamente urbanizado por lo cual no cuenta con licencias de urbanismo directamente relacionadas con el mismo. Las licencias aportadas corresponden a los lotes de mayor extensión de los cuales se desprende la mencionada matrícula.

En ese orden de ideas, la matrícula 001-1278776 se desprende de la matrícula No. 001 – 1278689, la cual a su vez se desprende de la matrícula 001 – 1278681 (se adjunta) la cual esta relacionada con las matrículas 001-259827, 0001-13342, 001-41778 de las cuales se aportaron las licencias de urbanismo.

De igual forma la licencia de construcción solicitada, corresponde a una licencia de construcción por etapas para lote B6 (previamente urbanizado) donde se involucró además el lote B5 (igualmente previamente urbanizado) que se desarrollará posteriormente:

LOTES UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS				
		MATRÍCULA	DETALLE	ÁREA
LOTES PRIVADOS				
LOTE B5		001-1278774	P27, P43, P44, P45, P40, P41, P57 Y P27	5.067,61
LOTE B6		001-1278776		8.771,97

Por lo anterior, las únicas matrículas involucradas en el desarrollo del proyecto son las presentadas en el cuadro anterior para las cuales se adjunta poder para tramitar permiso de ventas de parte de VALORES SIMESA Y NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES para el lote B6 (la coadyuvancia de parte de Alianza Fiduciaria se aportó previamente) el cual corresponde al proyecto que se encuentra en preventas y objeto de negociación entre Londoño Gomez SAS y las empresas anteriormente mencionadas. Adicionalmente se aporte el poder de parte de VALORES SIMESA y NEGOCIOS y REPRESENTACIONES para la gestión de la licencia de construcción que involucra al B5 el cual actualmente no está en proceso de negociación entre las empresas y para el cual no se esta solicitando permiso de ventas.

Cualquier notificación o comunicación la recibimos en la siguiente dirección:
Calle 7D #43a – 99 Edificio Torre Almagran Piso 6 Medellín, Antioquia

Correos: jmunera@londonogomez.com
amesa@londonogomez.com

Teléfonos: 3003953270
3108248987

Agradeciendo su atención a la presente.

Cordialmente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Victoria Eugenia Isaza".

VICTORIA EUGENIA ISAZA
Representante legal
Londoño Gomez S.A.S
Nit. 890912140-6

*MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY*

MODELO ACTA DE ENTREGA

PREVISTO PARA PRIMER TRIMESTRE 2026

**INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY**

Los suscritos, de una parte, la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S**, empresa comercial de nacionalidad colombiana, domiciliada en Medellín, identificada con el NIT número 890.912.140-6, constituida por mediante escritura pública número 321 del 20 de febrero de 1973, otorgada en la notaría séptima de Medellín e inscrita el 27 de febrero de 1973 en el libro 9 bajo el número 4.331, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta a la presente acta, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**; de la otra parte [REDACTED], mujer/hombre, mayor de edad, de nacionalidad colombiano(a), identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED] obrando en el presente acto en su propio nombre y representación, quien (es) para todos los efectos se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

Obrando en las calidades indicadas suscribimos la presente **ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE URBANO**, el cual se registrará 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 [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, registrada el [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], se constituyó con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, denominado **FIDEICOMISO ART CITY**, en el cual la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.** tiene actualmente la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 2º. La sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el citado fideicomiso, se encuentra construyendo y comercializando por su exclusiva cuenta y riesgo el **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY**, sobre lote de terreno en el Municipio de Medellín (Ant.). Específicamente, el LOTE ERECOB B6 DEL CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY: Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, que hace parte del PLAN PARCIAL SIMESA, con un área aproximada de [REDACTED] (...). ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE

MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY

INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N – [REDACTED].

- 3º. Los inmuebles objeto de la presente acta de entrega hacen parte integrante de la torre número [REDACTED] del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY CIUDAD DEL RÍO SUB ETAPA 1A Y 1B**, construida sobre el lote de terreno citado en el numeral anterior.
- 4º. La Señora/el señor **xxxxxxxxxxxxxx**, suscribió con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO ART CITY**, mediante documento de fecha [REDACTED] de [REDACTED], un encargo fiduciario para la vinculación ha dicho fideicomiso, en calidad de **ADQUIRIENTE ADHERENTE Y/O PROMITENTE COMPRADOR**, con la finalidad que a la terminación del proyecto ALIANZA le transfiera la propiedad sobre los inmuebles y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE COMPRADOR** 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 ART CITY , Urbanización ART CITY, ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B, quedo establecido que *“EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR 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 PROMITENTES COMPRADORES O ADQUIRIENTES ADHERENTES pretenda introducir por su cuenta, a las unidades inmobiliarias que le correspondan en el proyecto. En este deberá incluirse el proceso de aprobación, forma de calcular el costo ocasionado por las reformas, la manera de determinar el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago. Se deja expresa constancia de que EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE acepta que tales reformas serán por su cuenta y riesgo y que las garantías otorgadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones a los bienes que no hayan sido efectuadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR. El PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a suscribir y radicar en ALIANZA el documento que contenga lo convenido con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR sobre las reformas, en donde deberá constar el valor y los plazos de pago, en forma clara y precisa. La administración de los recursos adicionales para las reformas se entenderá regida, para todos los efectos, por este encargo de vinculación”*.

MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY

Por otro lado, en los literales a, b, c, e, f 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR** a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** y está prevista para hacerse a los **XXX (XXX)** 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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** sin intervención alguna de **ALIANZA**, 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR** deberá reconocer y pagar a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR** 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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR** podrá, suspender la construcción de las unidades que le corresponden a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR**, de **LA FIDUCIARIA** o del **Fideicomiso**. e. En el caso de efectuarse reformas a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), el plazo para la*

MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY

entrega será de tres (3) meses adicionales a los indicados en el literal a. del numeral 2. de la presente cláusula. No obstante, EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE podrá pactar con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En este caso de reforma, el plazo de gracia de TRES (3) meses calendario adicionales mencionado en el literal b. anterior, empezará a correr al final del plazo pactado por **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR**, para efectuar dichas reformas. f. Cuando el(los) bien(es) esté(n) terminado(s) y listo(s) para su entrega material, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR lo hará saber por escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR, 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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, por cualquier concepto (excepto que guarden relación con inhabilitación del (los) inmueble(s)). Si **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** no se presentare a recibir el(los) inmueble(s), o si presentado no los recibe por causas diferentes a la inhabilitación, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a considerar que tal(es) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a satisfacción por **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR, 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR 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

*MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY*

expedición de la documentación respectiva, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

7º. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** compareció a la Notaría [REDACTED] de Medellín a otorgar la Escritura Pública número [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], por medio de la cual se protocolizó el reglamento de Propiedad Horizontal de la PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B del Conjunto Residencial ART CITY, en cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato de fiducia mercantil que regula el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO ART CITY.

Con la suscripción de la presente acta se hace la entrega real y material de los inmuebles objeto del Encargo Fiduciario a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, la cual se registrará 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 **PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, como consta en el encargo fiduciario, descritos en el reglamento de propiedad horizontal, son los siguientes:

RELACIONAR LINDEROS

SEGUNDA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR, 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR**, y no imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, o a cualquiera de los ocupantes a cualquier título.

TERCERA: EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE 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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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

*MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY*

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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE 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 [REDACTED] ([REDACTED]) días del mes de [REDACTED] de 20[REDACTED], en tres (3) copias de igual contenido, destinados a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE y a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR.**

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR:

C.C. Nro.

De

**MODELO MINUTA DE ESCRITURA TRANSFERENCIA INMUEBLES
PROYECTO ART CITY**

**DECLARACIONES DE DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA
POR: XXXXXXXXXXXXX.
Y DE TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO
FIDEICOMISO ART CITY
SUBETAPAS 1A Y 1B**

ESCRITURA NÚMERO:

En la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia, a los
() días del mes de del año Dos Mil (20__), ante el Despacho
de la Notaría _____ del Círculo Notarial de Medellín, cuyo Notario Titular en propiedad es el
doctor _____.

ACTO NO. 1

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

Compareció el doctor XXXXXXXXXXXXX, quien dijo ser varón mayor de edad, vecino de XXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. XXXXXXXXX expedida en XXXXXX (XXXXX), y manifestó: -----

PRIMERO: Que obra en calidad de Apoderado General de XXXXXXXX., establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de XXXXXX; representación que ejerce, de conformidad con el poder general otorgado por medio de la escritura pública Nro. XXXX del XX de XXXX de XXX otorgada en la Notaría XXXXXXXXXXXX, cuya copia junto con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre existencia y representación, presenta para su protocolización con el presente instrumento.-----

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública _____ del _____ de _____ de 20__ de la Notaría _____ de Medellín, debidamente registrada el día _____ del mismo mes y año, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO ART CITY – NIT. 830.053.812-2**, constituyó a favor de XXXXXXXXXXXX., hipoteca abierta, sin límite de cuantía, sobre el lote de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria número 01N-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona SUR, cuyos linderos aparecen determinados en la mencionada escritura pública, y que es resultante de la constitución de urbanización efectuada sobre el lote de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-_____. -----

PARÁGRAFO: Por medio de la escritura pública número _____, de _____ de 20__, otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, se efectuaron declaraciones de englobe de los lotes “_____”, el cual fue objeto de nuevas declaraciones de loteo, por el mismo instrumento público, dando como resultado entre otros al “_____ **DEL CONJUNTO INMOBILIARIO** _____ - **PROPIEDAD HORIZONTAL**”, con un área aproximada de _____ m², identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 01N-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte. -----

TERCERO: Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 y la Instrucción Administrativa número 30 de septiembre 12 de 2013, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, y sin causar novación alguna del contrato original de hipoteca, XXXXXXXXXXXX., acepta como acreedor, el levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecta a las siguientes unidades privadas: El Apartamento No.____, el Parquadero No.____ y el Cuarto Útil No.____, y a los que les corresponden respectivamente los folios de matrícula inmobiliaria No.001-_____, 001-_____ y 001-_____, que hacen parte integrante de la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B del CONJUNTO INMOBILIARIO**

ART CITY - PROPIEDAD HORIZONTAL, construida sobre el lote identificado con la matrícula inmobiliaria número 01N- [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte. -----

CUARTO: La presente desafectación se hace por una cuantía de **XXX PESOS MONEDA LEGAL (\$XXXM.L.)**. -----

QUINTO: Los gastos notariales y de registro correspondientes a la presente desafectación de la hipoteca de mayor extensión serán cubiertos por la sociedad **PROMOTORA LONDOÑO GOMEZ SAS.**, como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** del **FIDEICOMISO ART CITY**. -----

ACTO NO. 2
TRANSFERENCIA DE DOMINIO
A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

En el presente acto comparecen: -----

La doctora **CATALINA POSADA MEJÍA**, mayor de edad , identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 expedida en Envigado, que obra en el presente acto en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, fiduciaria, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de Escritura Pública número 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, con domicilio principal en Bogotá D.C., y con sucursal en Medellín, existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocolizan con esta escritura; sociedad que en el presente acto obra única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ART CITY – NIT 830.053.812-2**, constituido mediante escritura pública [REDACTED] del [REDACTED] de [REDACTED] de 20 [REDACTED] de la Notaría 25 de Medellín, reformado a través de documento privado del [REDACTED] de [REDACTED] de 20 [REDACTED], y que en adelante y para los efectos de la presente escritura se denominará **EL FIDEICOMISO**. -----

El (los) señor(res) _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) o en su calidad de _____ y por tanto en nombre y representación de la sociedad _____, constituida mediante escritura pública No. _____ de ____ de _____, otorgada en la Notaría _____ de _____, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de _____, con plenas facultades estatutarias para obligar a su representada (o autorizado para este acto por - órgano social competente), hechos que acredita con el certificado sobre existencia y representación legal (y con copia del acta de la Junta) que presenta para incorporar al protocolo), quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**. -----

Y manifestaron, que celebran la presente transferencia a título de beneficio, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes ----

CONSIDERANDOS:

[REDACTED]
Que en desarrollo del objeto del **FIDEICOMISO** y de conformidad con lo pactado en el contrato de fiducia mercantil, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **VOCERA** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR**, suscribieron contratos de vinculación al **FIDEICOMISO ART CITY** con terceros interesados en adquirir los inmuebles de la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B** del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY PROPIEDAD HORIZONTAL**, quienes se denominaron **PROMITENTES COMPRADORES Y/O ADQUIRIENTES ADHERENTES**, para que una vez terminado este, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** les hiciera entrega material de los inmuebles y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**, les

transfiriera a título de beneficio la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta su beneficio. En el encargo fiduciario se instrumentó el pago de estos bienes sobre los cuales se concreta el beneficio, todo de conformidad con los términos y condiciones del encargo fiduciario para vinculación. -----

Previos los considerandos descritos, las partes acuerdan las siguientes -----

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA sub: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera de **EL FIDEICOMISO ART CITY** transfiere a título de beneficio a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, el derecho de dominio y la posesión material sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación:

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS:

Al(a los) anterior(es) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). 01N- _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de áreas y linderos la transferencia se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. -----**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY – PROPIEDAD HORIZONTAL** está situado en el municipio de Medellín, y se distingue en su puerta de entrada con el número [REDACTED]. -----

PARÁGRAFO TERCERO: La **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY– PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, está construido sobre el lote identificado con la **MATRÍCULA INMOBILIARIA Nro. 01N- [REDACTED] DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN - ZONA SUR**, y cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED] de la Notaría ____ de Medellín de la siguiente forma: -----

[REDACTED]
PARÁGRAFO CUARTO: El **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY– PROPIEDAD HORIZONTAL** fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, reglamento que fue elevado a escritura pública Nro. [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte el [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], , con las cuales se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. --

Posteriormente, por medio de la escritura pública número [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, se efectuaron, entre otros actos, declaraciones de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** con los inmuebles que integran la **TERCERA ETAPA SUB ETAPA 3A Y 3B, Torre [REDACTED]**, del conjunto residencial. -----

PARÁGRAFO QUINTO: La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común, todo de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Las especificaciones de construcción de los inmuebles que conforman la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY– PROPIEDAD HORIZONTAL**, constan en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El(los) inmueble(s) que se transfiere(n) a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** es(son) el único beneficio al que éste tiene

derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del patrimonio autónomo, tiene derecho a que se le adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene participación en los rendimientos de **EL FIDEICOMISO ART CITY**. -----

CLÁUSULA SEGUNDA: El (los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue(ron) adquirido(s) así: -----

1. La construcción por haberla levantado con los recursos del **FIDEICOMISO**, aportados de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, y con un crédito de constructor profesional otorgado por **XXXXXXXXXXXX** ----
2. El lote de terreno de mayor extensión, identificado con matrícula Nro. 01N- [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte, fue adquirido por **ALIANZA** mediante transferencia a título de fiducia mercantil que por medio de la escritura pública número [REDACTED] del [REDACTED] de [REDACTED] de 20 [REDACTED] de la Notaría 25 de Medellín, le hicieran [REDACTED], en calidad de **FIDEICOMITENTES**. -----
3. El lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria [REDACTED], es resultado de las declaraciones de constitución de urbanización realizada sobre el lote de mayor extensión anteriormente citado, a través de la escritura pública [REDACTED] del [REDACTED] de 20 [REDACTED] de la Notaría [REDACTED] de Medellín. -----

CLÁUSULA TERCERA: **EL FIDEICOMISO** manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto de transferencia, está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demandas, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE A** y **BENEFICIARIO A** del **FIDEICOMISO ART CITY**, de conformidad con lo estipulado en la escritura pública [REDACTED] del [REDACTED] de [REDACTED] de 20 [REDACTED] de la Notaría 25 de Medellín y en la modificación por documento privado del [REDACTED] de [REDACTED] de 20 [REDACTED], asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y redhibición del inmueble transferido; y **EL FIDEICOMITENTE B** y **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** del **FIDEICOMISO ART CITY**, de conformidad con lo dispuesto en el mismo documento privado y con lo estipulado en los encargos fiduciarios de vinculación al **FIDEICOMISO ART CITY**, celebrados con los **PROMITENTES COMPRADORES Y/O ADQUIRIENTES ADHERENTES**, asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y redhibición, respecto a los inmuebles objeto de esta transferencia, con arreglo a las previsiones del Código Civil. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO ART CITY**, queda facultada para constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre parte del lote donde se construye la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B** del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL**, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. También queda autorizada para constituir, si así se requiere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen a la **TERCERA ETAPA** del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** o a estos predios la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s) se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B** del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** sin requerir autorización o comparecencias adicionales al **FIDEICOMISO ART CITY**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** 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, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble a cualquier título, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones que se ocurran por defectos en los acabados, por hechos no imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** o a los ocupantes de los bienes a cualquier título. Igualmente, de acuerdo con las citadas normas, garantiza la estabilidad de la obra por diez (10) años contados a partir de la fecha de entrega del inmueble a cualquier título. -----Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc., deberán ser informados por escrito a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** por **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes deberán tramitarse a través de la administración del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H.** -----

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR acudirá a la defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO ART CITY** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** se reserven el derecho de repetir contra dicho beneficiario, si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula. -----

CLÁUSULA CUARTA: De conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación al **FIDEICOMISO ART CITY**, a partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, serán de cargo de éste los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, el pago de las cuotas de administración del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** que le correspondan por los bienes transferidos. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de la firma del encargo de vinculación al **FIDEICOMISO** firmado por **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, son por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** todos los impuestos tales como, pero sin limitarse a ellos, impuesto predial, tasas de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia.-

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso tal que **FIDEICOMISO ART CITY** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** deba(n) cancelar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo para la consecución de los paz y salvos que le permitan cumplir con su obligación de transferir el(los) inmueble(s), **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) pagarle al **FIDEICOMISO ART CITY** y/o a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** al momento de la firma de la escritura de transferencia de el(los) inmueble(s), el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material el(los) inmueble(s) y el último día facturado y pagado, de acuerdo a lo establecido en la cláusula quinta del presente contrato. -----

CLÁUSULA QUINTA: A la fecha de firma de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** ya ha hecho entrega real y material a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. En caso que los inmuebles se hubiesen entregado a título de mera tenencia con anterioridad al otorgamiento de la presente escritura, con la suscripción del presente instrumento se dan por entregados de forma definitiva. **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara haberlo(s) recibido a satisfacción y por los linderos expresados. -----

CLÁUSULA SEXTA: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**; los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de esta transferencia serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula(n), serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**.-----

CLÁUSULA SÉPTIMA: El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que el inmueble que por este acto se transfiere, está dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía; y que las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio fueron recibidas por las Empresas Públicas de Medellín, asumiendo **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente manifiestan que la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Medellín. -----

PARÁGRAFO: Se hace constar expresamente que en la presente enajenación no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**; de igual forma será de su cargo la habilitación del servicio de gas natural domiciliario. -----

CLÁUSULA OCTAVA: Para efectos de liquidación de los derechos notariales, impuesto de registro (boleta de rentas) e inscripción en la Oficina de Registro, el valor del avalúo catastral estimado del (de los) inmueble(s) objeto de transferencia, es de _____ pesos moneda legal (\$ _____), según radicación de solicitud del mismo presentado ante la Oficina de Catastro Municipal. -----

CUANDO SE TIENEN EN CUENTA LOS APORTES SE REEMPLAZA LO ANTERIOR POR:

Los aportes que **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obligó a entregar a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, vocera del **FIDEICOMISO ART CITY**, en virtud del encargo fiduciario celebrado, ascienden a la suma de _____ (\$ _____), cantidad que **EL FIDEICOMISO** recibe así:

1) La suma de _____ (\$ _____) que entregó a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y ésta declara recibida a satisfacción. -----

2) El saldo, es decir, la suma de _____ (\$ _____) que será pagada con el producto de un crédito de vivienda a largo plazo que le otorgará _____ de la manera como se indica más adelante. Sobre esta suma **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, a cualquier título, intereses mensuales anticipados (intereses de subrogación), liquidados a la tasa del 1.2% mensual. -----

CLÁUSULA NOVENA: Que **EL FIDEICOMISO** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, la documentación señalada en el artículo 71 de la ley 962 de julio 8 de 2005, en concordancia con el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, como consta en el oficio radicator Nro. _____.

CLÁUSULA DÉCIMA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito que se menciona más adelante, evento en el cual **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO ART CITY** quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resciliar esta transferencia y para la restitución de los

inmuebles descritos en la cláusula primera. **(LO AZUL SE DEJA SI HAY CRÉDITO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR)**

CLÁUSULA UNDÉCIMA: Por medio de la presente escritura pública **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** hace además las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

- A. Declara en paz y a salvo al **FIDEICOMISO ART CITY** respecto del beneficio que le correspondía, al igual que declara a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** a paz y a salvo respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** cumplió lo establecido en el contrato de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por ningún concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiese existir, será dirigida exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR**, de conformidad con lo indicado en el contrato de encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso. ---
- B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de beneficio del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. -----
- C. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, y que ha(n) recibido de manos del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** el **MANUAL TÉCNICO PARA EL COPROPIETARIO**, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. -----
- D. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** y el reglamento de la misma, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. -----
- E. Que con el otorgamiento de la presente escritura, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO ART CITY**, que **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** celebró con ellos. -----

EL LITERAL SIGUIENTE SÓLO VA SI HAY x DE UNA ENTIDAD FINANCIERA

F. Que se declara deudor del **FIDEICOMISO ART CITY** por la suma de ____ (\$ ____) y se obliga a cancelarla con el producto de un crédito que le ha otorgado la entidad de crédito bancaria denominada _____, de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** autoriza a esta entidad a abonar el valor correspondiente al crédito, al saldo de la deuda que tenga **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (FIDEICOMISO ART CITY)** con XXXXXXXXXX o a entregar dicha suma directamente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (FIDEICOMISO ART CITY)** si no se tiene saldo vigente con XXXXXXXXXX -----

EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a realizar, en un plazo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por el **BANCO _____** para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** reconocerá y pagará por mora un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigentes, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera de **EL FIDEICOMISO**, pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada. En caso de que la entidad financiera finalmente no realice el desembolso a más tardar dentro de los 10 días hábiles siguientes al registro de la presente escritura, por causas ajenas a **EL FIDEICOMISO** y/o **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, se resolverá el presente contrato de pleno derecho. -----

En caso tal que la Entidad Financiera se negare a realizar el desembolso del crédito aprobado por cualquier causa inherente a **PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE**

ADHERENTE, entre estas la afectación de su capacidad de endeudamiento, se considerará como un incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, que dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al veinte por ciento (10%) del total de las sumas que **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obligó a entregar al FIDEICOMISO, a la resolución del contrato de compraventa y la resciliación de la escritura de compraventa e hipoteca. Será de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** el pago de todos los gastos relacionados con la resolución del contrato y resciliación de la escritura de compraventa e hipoteca. -----

En este estado comparece **GILBERTO MEJÍA GARCÍA**, quien dijo ser varón mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. [REDACTED], que obra en calidad de Representante Legal de la sociedad denominada **PROMOTORA LONDOÑO GOMEZ SAS S.A.S. NIT. [REDACTED]**, sociedad comercial constituida por documento privado de [REDACTED] de 20[REDACTED] de los Accionistas, debidamente registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED] en el libro 9°, bajo el Nro. [REDACTED], y manifestó: ---

1. Que la sociedad que representa es **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR del FIDEICOMISO ART CITY.** -----
2. Que conoce y acepta, en un todo, el contenido de la presente escritura y obliga a los representados a cumplir con lo estipulado a su cargo. -----

**DECLARACIONES SOBRE ESTADO CIVIL PARA FINES DE
AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

Prevía interrogación a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** acerca de su estado civil para dar cumplimiento a la ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar, este (a) (os) manifestaron bajo la gravedad del juramento: Que es (son) **XXX**

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

SI HAY CRÉDITO

ACTO NRO. 3

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

SI HAY

Compareció(eron) _____

_____, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en _____
(respectivamente), ciudadano(s) _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) _____ expedida(s) en _____,
de estado civil _____, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en nombre y representación en su condición de apoderado de _____ de conformidad con poder especial que se protocoliza con el presente instrumento) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **EL(los) Hipotecante(s)**, y manifestó(aron): -----

Primero: Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor del Banco **XXXXXXXXXXXX**, establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, quien también utiliza la razón social **XXXXXXXXXXXX**, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2432 y siguientes del Código Civil Colombiano: Apartamento No. _____, Parqueadero No. _____ y Cuarto Útil No. _____, que hacen parte de la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en el Municipio de Medellín, identificado en la nomenclatura urbana por la [REDACTED], cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la cláusula primera del contrato de transferencia a título de beneficio

elevado por este mismo instrumento y que antecede al presente contrato de hipoteca, inmuebles a los cuales les corresponden, los folios de matrícula inmobiliaria números.001- _____, 001- _____, 001- _____. -----

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

Parágrafo Segundo: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, reglamento que fue elevado a escritura pública Nro. _____ de _____ de 20____, aclarada por la escritura Nro. _____, con las cuales se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. -----

Posteriormente, por medio de la escritura pública número _____ de _____ de 20____, otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, se efectuaron, entre otros actos, declaraciones de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** con los inmuebles que integran tercera Etapa, Sub Etapa 3A y 3B, Torre _____, del conjunto residencial. -----

Finalmente, por medio de la escritura pública número _____ de _____ de 20____, aclarada por la escritura número _____ de _____ de 20____, otorgadas en la Notaría Veinticinco de Medellín, se efectuaron declaraciones de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** con los inmuebles que integran la TERCERA ETAPA SUB ETAPA 3A Y 3B, Torre _____, del conjunto residencial. -----

Segundo: Que **EL(los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. -----

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por transferencia que, a título de beneficio, le(s) efectuara **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ART CITY**, en este mismo instrumento público. -----

Cuarto:(Si el crédito fue otorgado en UVR debe dejarse el siguiente texto)

Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **EL(los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ (_____) Unidades de Valor Real, (en adelante **UVR**), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de _____ (\$_____) pesos moneda corriente. -----

(Si el crédito fue otorgado en PESOS debe dejarse el siguiente texto)

Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **EL(los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ (\$_____) pesos moneda corriente, que será pagada dentro del plazo de _____ (____) años en _____ (____) cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **EL(los) Hipotecante(s)** conjunta o separadamente contraiga(n) en el futuro a favor de **El Acreedor**. -----

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **EL(los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de

otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **EL(los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **EL(los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor** a **EL(los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. -----

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **EL(los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

Sexto: Que declara(n) además: **(a)** que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; **(b)** que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **EL(los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; **(c)** que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; **(d)** que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; **(e)** que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **EL(los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **EL(los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifiquen o sustituyan. --

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **EL(los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos)

a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar. -----

Parágrafo Primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). -----

Parágrafo Segundo: Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del **El Acreedor**. -----

Parágrafo Tercero: Si **EL(los) Hipotecante(s)** no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para **El Acreedor** ninguna responsabilidad por no haber hecho uso de la facultad consignada en la presente cláusula. -----

Octavo: Que **EL(los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: -----

- a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **EL(los) Hipotecante(s)**. -----
- b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**. -----
- c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito. -----
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito. -----
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos. -----
- f. Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo al avalúo realizado por un perito designado por **El Acreedor** e inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios. ---
- g. Cuando **EL(los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). -----
- h. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **EL(los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no re-embolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). -----
- i. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro

de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura. -----

- j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. ----
- k. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----
- l. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**. -----
- m. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **EL(los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente. -----
- n. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **EL(los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca. -----
- o. Cuando el(los) bienes dados en garantía se demeritan, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito a **El Acreedor**. -----

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **EL(los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago. -----

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

Décimo Primero: Que **EL(los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **EL(los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **EL(los) Hipotecante(s)**. -----

Décimo Segundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando se el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y

EL(los) Hipotecante(s) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero si limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. -----

Décimo Tercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **EL(los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **EL(los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **EL(los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **EL(los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

Décimo Cuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **EL(los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **EL(los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **EL(los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. -----

Décimo Quinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -----

Presente la doctora **XXXXXXXXXXXX**, quien dijo ser mujer mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXX** expedida en Medellín, quien manifestó: -----

Primero: Que en su carácter de Apoderada General de **XXXXXXXXXXXX**; establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Medellín, lo cual acredita con el poder otorgado mediante escritura pública número **XXXX** del **XXX** de agosto de **XXXX** de la Notaría Veintinueve (29) del Circulo de Medellín, documentos que presenta para su protocolización acepta para **XXXXXXXXXXXX** la presente escritura, y el contrato de hipoteca en ella contenido. Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga a **XXXXXXXXXXXX** al otorgamiento de créditos a **EL DEUDOR**. Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo. -----

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquel por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

Presentes _____, de las condiciones civiles anotadas, manifiesta(n) que acepta(n) y ratifica(n) la hipoteca que a favor de **XXXXXXXXXXXX** se constituye por medio de este instrumento. -----

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no **OBSERVAR ERROR** alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un **ERROR NO CORREGIDO** en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los

inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1070, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. – **Leída que fue esta escritura por los comparecientes la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en prueba de su asentimiento junto con el suscrito Notario quien en esta forma la autoriza. Se legaliza conforme a minuta presentada. Se advirtió el registro dentro del término legal. El suscrito Notario Veinticinco autorizo a los Representantes Legales para firmar fuera del despacho notarial, Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983.**

DERECHOS NOTARIALES \$

I.V.A.\$

AVALÚO \$

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y CUENTA ESPECIAL DE

NOTARIADO \$

.- RESOLUCIÓN Nro. 0088 de enero 8 de 2014. Ley 546 de

1999.

**SE ELABORÓ EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL CON CÓDIGO DE BARRAS
NÚMEROS.**

De conformidad con el Artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, “cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recaen en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal”.

ANEXOS:

EL ACREEDOR HIPOTECARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. Nro. XXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXXX

Apoderado General

XXXXXXXXXXXX

NIT. Nro. XXXXXXXXXXXXXXXX

LA FIDUCIARIA:

CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. Nro. 43.733.043 de Envigado

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

VOCERA FIDEICOMISO ART CITY
NIT 830.053.812 - 2

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

C.C. XXX

C.C. XXX

EL ACREEDOR HIPOTECARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. Nro. XXXXXXXXXX de XXXXX
Apoderado General
XXXXXXXXXX
NIT. Nro. XXXXXXXXXXXXX

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR:

GILBERTO MEJÍA GARCÍA
C.C. Nro. 1.088.244.848 de Medellín
Representante Legal
PROMOTORA LONDOÑO GOMEZ SAS
NIT.

Medellín, julio 5 de 2023



Señores,
CURADURÍA URBANA SEGUNDA DE MEDELLÍN
MUNICIPIO DE MEDELLÍN
E.S.D.

Asunto: Poder especial.
Referencia: Proyectos LOTE ERECOB B6.

De una parte, **MARÍA ALEJANDRA CASTAÑO GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.1128.270.437 de Medellín, obrando en calidad representante legal, lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín de la sociedad **VALORES SIMESA S.A**, sociedad comercial organizada de acuerdo con las leyes de Colombia, identificada con NIT 811.026.226-2 con domicilio principal en Medellín.

Y de otra parte, **FANNY ASTRID ALVAREZ CORREA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.039.846 de Medellín, obrando en calidad representante legal, lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín de la sociedad **NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S**, sociedad comercial organizada de acuerdo con las leyes de Colombia, identificada con NIT 890.917.042-5 con domicilio principal en Medellín.

Por medio del presente escrito conferimos Poder Especial a la sociedad **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.** con NIT 890.912.140-6, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Medellín, tal como se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, para que a través de sus representantes legales y sus apoderados, realice el trámite de permiso de ventas ante la Subsecretaría de Gestión y Control Urbanístico del Municipio del Medellín para el proyecto ART CITY ubicado en lote B6 de ERECOB Ciudad del Río Medellín, el inmueble en propiedad de las sociedades inicialmente mencionadas en este documento, identificado con los folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1278774, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.



Atentamente,

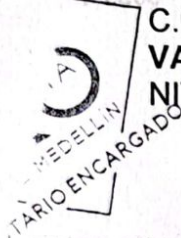
María Alejandra Castaño G

MARÍA ALEJANDRA CASTAÑO GÓMEZ

C.C. No. 1.128.270.437 de Medellín

VALORES SIMESA S.A

NIT: 811.026.226-2



Fanny Astrid Alvarez Correa

FANNY ASTRID ALVAREZ CORREA

C.C. No. 43.039.846 de Medellín

NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S.

NIT: 890.917.042-5

Acepto el poder:

VICTORIA EUGENIA ISAZA MEJÍA

C.C. No. 42.887.005 de Envigado

Gerente Suplente

LONDOÑO GOMEZ S.A.S.

NIT 890.912.140-6



NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO DE MEDELLIN
PRESENTACIÓN PERSONAL

Medellín, 2023-07-06 10:02:37 1869-e55a55d7
Este memorial dirigido a: CURADURIA URBANA SEGUNDA DE MED

Fue presentado personalmente ante FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN por:
ALVAREZ CORREA FANNY ASTRID
Identificado con C.C. 43039846

Quien declara que la firma de este documento es suya. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ
NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Cod.: lkgnv



FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ
NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Cod.: lkgnv



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 5053

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el seis (6) de julio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría veinticinco (25) del Círculo de Medellín, compareció: MARIA ALEJANDRA CASTAÑO GOMEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1128270437 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Alejandra Castaño



2602d5eef8

5053-1

----- Firma autógrafa -----

06/07/2023 16:21:35

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, que contiene la siguiente información PODER ESPECIAL.



BEATRIZ ELENA YEPES

Notaria (25) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia - Encargada
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 2602d5eef8, 06/07/2023 16:22:10

Medellín, mayo 8 de 2023



Señores,
CURADURÍA URBANA SEGUNDA DE MEDELLÍN
MUNICIPIO DE MEDELLÍN
E.S.D.

Asunto: Poder especial.
Referencia: Proyectos LOTE ERECOS B5.

De una parte, **CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.389.750 de Medellín, obrando en calidad representante legal, lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín de la sociedad **VALORES SIMESA S.A.**, sociedad comercial organizada de acuerdo con las leyes de Colombia, identificada con NIT 811.026.226-2 con domicilio principal en Medellín.

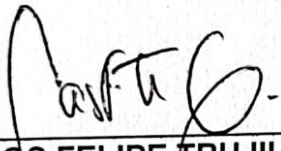
Y de otra parte, **FANNY ASTRID ALVAREZ CORREA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.039.846 de Medellín, obrando en calidad representante legal, lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín de la sociedad **NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S.**, sociedad comercial organizada de acuerdo con las leyes de Colombia, identificada con NIT 890.917.042-5 con domicilio principal en Medellín.

Por medio del presente escrito conferimos Poder Especial a la sociedad **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.** con NIT 890.912.140-6, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Medellín, tal como se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, para que a través de sus representantes legales y sus apoderados, realice los siguientes trámites ante la Curaduría Segunda de Medellín relacionados con el inmueble en propiedad de las sociedades inicialmente mencionadas en este documento, identificados con los folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1278774, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur:

Represente, gestione, tramite y lleve hasta su culminación, todas las actividades inherentes a la obtención de las licencias urbanísticas, de subdivisión, de construcción y sus modificaciones, solicitadas para el desarrollo de los proyectos sobre el lote ERECOS B5, las cuales pretenden llevarse a cabo en los inmuebles en cuestión.

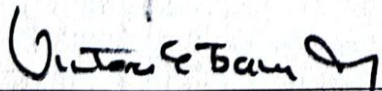
La apoderada queda facultada para solicitar los permisos respectivos ante las autoridades administrativas, radicar documentos, notificarse, recibir, sustituir, nombrar apoderados, reasumir, renunciar, desistir, solicitar copias y en general adelantar todas las gestiones inherentes al mandato conferido, pudiendo así dar cumplimiento a los intereses del patrimonio autónomo que represento; de igual forma queda autorizada para adelantar los trámites necesarios para la autorización de instalaciones provisionales del proyecto.

Atentamente,


CARLOS FELIPE TRUJILLO GÓMEZ
C.C. No. 71.389.750 de Medellín
VALORES SIMESA S.A
NIT: 811.026.226-2


FANNY ASTRID ALVAREZ CORREA
C.C. No. 43.039.846 de Medellín
NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S.
NIT: 890.917.042-5

Acepto el poder:


VICTORIA EUGENIA ISAZA MEJÍA
C.C. No. 42.887.005 de Envigado
Gerente Suplente
LONDOÑO GOMEZ S.A.S.
NIT 890.912.140-6

**NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO DE MEDELLIN
PRESENTACIÓN PERSONAL**

Medellin, 2023-05-10 13:28:29

1869-112dd41d

Este memorial dirigido a: CURADURIA URBANA SEGUNDA DE MED

Fue presentado personalmente ante FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN por:

ALVAREZ CORREA FANNY ASTRID

Identificado con C.C. 43039846

Quien declaro que la firma de este documento es suya. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.



FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ
NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN



Cod.: hopmh



NOTARIA 25
DE MEDELLIN

**EL NOTARIO 25 DE MEDELLÍN
DA TESTIMONIO
FIRMA REGISTRADA**

Doy testimonio que la firma puesta en este documento corresponde a la de la persona que se registró ante esta Notaría. (Artículo 73. Decreto 960/1970).

FIRMA DE: CARLOS FELIPE TRUJILLO GOMEZ C.C. 71.789.750

ESTE MEMORIAL ESTA DIRIGIDO A: CURADURIA URBANA
SEGUNDA DE MEDELLIN

MEDELLIN, 11/05/2023, L.P.



JORGE IVAN CARVAJAL SEPULVEDA
NOTARIO

Medellin, junio 30 de 2023

Señores

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL URBANÍSTICO

Municipio de Medellín

Asunto: Solicitud Radicado de Ventas para el proyecto Art City

Cordial saludo

Por medio de la presente nos permitimos solicitarles el Permiso de Ventas para las torres 1 y 2 del proyecto Art City, ubicado en la zona de Ciudad del Río entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43G, Barrio Colombia en el municipio de Medellín, Antioquia, el cual consta de 414 apartamentos.

Para tal fin se anexan los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad MI 001-1278776.
- Poder propietario del predio a Londoño Gomez S.A.S
- Certificado de existencia y representación legal Londoño Gomez S.A.S
- Copia Licencia de urbanización
- Modelo de contrato para la celebración de negocios con los compradores
- Contrato Fideicomiso
- Formatos diligenciados que acompañan la solicitud (7 formatos)

Cualquier notificación o comunicación la recibimos en la siguiente dirección:
Calle 7D #43a – 99 Edificio Torre Almagran Piso 6 Medellín, Antioquia

Correos: jmunera@londonogomez.com
amesa@londonogomez.com

Teléfonos: 3003953270
3108248987

Agradeciendo su atención a la presente.

Cordialmente,



VICTORIA EUGENIA ISAZA
Representante legal
Londoño Gomez S.A.S
Nit. 890912140-6



POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANIZACION

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 983 de 2007, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1469 de 2010, 3600 de 2007 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-12-56, **VALORES SIMESA S.A.**, identificado con la cedula No. 811.026.226-2, en calidad de mandatario, solicitó Licencia de Urbanización, para el predio ubicado entre las Calles 20 y 24 con Carreras 44 y 43G, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124/06, Z5-RED-7, Bloque B - Erecos.
2. Que atendiendo lo establecido en la Ley 09 de 1.989 y en la reglamentación vigente se surtió el proceso de citación a vecinos por correo certificado, adicionalmente se publicó en prensa para solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en el periódico El Mundo del 17 de Enero de 2012 y se instaló la valla exigida de conformidad con el Artículo 29 del Decreto 1469/10.
3. Que dentro del plazo determinado por la Ley, los vecinos no presentaron objeciones al proyecto en trámite.
4. Que el interesado presentó copia de las licencias antes mencionadas con sus respectivos planos.
5. Que presentó las copias heliográficas y la copia magnética del planteamiento urbanístico firmado por el arquitecto Juan E. Arteaga M. con matrícula profesional No. 0570062607.
6. Que el Urbanizador responsable es el Ingeniero Jorge A. Jaramillo con matricula profesional No. 05202-05440.
7. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CALLE 24	10.50	4.50	2.00 (Franja de amoblamiento)	19.00	4.00
CALLE 20	7.00	3.00		13.00	4.00
CARRERA 44	7.00	3.00		13.00	4.00
CARRERA 43G	7.00	3.00		13.00	4.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Hilo de Urbanización.					
Observaciones: Plan Parcial aprobado según Decreto 124-2006. Otros retiros según normas. Existe franja de amoblamiento de 2.00 metros adyacentes a la calzada por Calle 24.					
Alineamiento dado por el Demarcador Rodolfo López					

8. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 21 al 25 del Decreto Nacional 1469 de 2010 para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 62/99), especificaciones contenidas en el polígono Z5-RED-7, Decreto 124-2006, Plan Parcial Gran Manzana Simesa - Bloque B - Erecos y las normas específicas contenidas en el Acuerdo 038/90 y demás normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes.
9. Que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría se cataloga en la categoría IV.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar **LICENCIA DE URBANIZACION**, a **VALORES SIMESA S.A.**, identificado con la cedula No. 811.026.226-2, en calidad de mandatario, para el predio ubicado entre las Calles 20 y 24 con Carreras 44 y 43G, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124/06, Z5-RED-7, Bloque B - Erecos, identificado con matrícula inmobiliaria 001-259827.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado posee las siguientes características:

UNIDAD B1			
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P0-P1	3.74	P8-P9	69.34
P1-P2	69.39	P9-P3	53.37
P2-P3	64.94	P3-P10	69.65
P3-P4	73.40	P10-P8	53.22
P4-P5	30.66	AREA TOTAL	3708.02
P5-P6	4.14		
P6-P7	20.99		
P7-P0	8.22		
AREA TOTAL	4723.70		
CESIONES			
VIAS			
P0-P1	3.74		
P1-P2	69.39		
P2-P9	11.57		



P9-P8	69.34		
P8-P10	53.22		
P10-P4	3.71		
P4-P5	30.66		
P5-P6	4.14		
P6-P7	20.99		
P7-P0	8.22		
AREA TOTAL	1.015.68		

UNIDAD B2			
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P2-P11	85.71	P9-P13	25.58
P11-P12	65.86	P13-P14	19.52
P12-P3	86.03	P14-P15	37.41
P3-P2	64.94	P15-P16	4.76
AREA TOTAL	5615.57	P16-P12	60.59
		P12-P3	86.03
		P3-P9	53.37
		AREA TOTAL	4871.66
CESIONES			
VIAS			
P9-P13	25.58		
P13-P14	19.52		
P14-P15	37.41		
P15-P16	4.76		
P16-P11	5.26		
P11-P2	85.71		
P2-P9	11.57		
AREA TOTAL	743.91		

UNIDAD B3			
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P4-P3	73.40	P10-P3	69.65
P3-P18	117.90	P3-P21	53.87
P18-P19	74.03	P21-P20	69.97
P19-P4	117.79	P20-P10	53.96
AREA TOTAL	8.687.16	AREA TOTAL	3765.65
CESIONES			
VIAS		ESPACIO PUBLICO	
P4-P10	3.71	P20-P21	69.97
P10-P23	113.79	P21-P18	64.04
P23-P22	6.29	P18-P22	66.32
P22-P19	7.71	P22-P23	6.29
P19-P4	117.79	P23-P20	59.83
AREA TOTAL	440.51	AREA TOTAL	4481.00

UNIDAD B4			
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P3-P12	86.03	P3-P12	86.03
P12-P25	118.04	P12-P26	53.96
P25-P18	86.66	P26-P21	86.31
P18-P3	117.90	P21-P3	53.87
AREA TOTAL	10.184.90	AREA TOTAL	4645.38
CESIONES			
VIAS		ESPACIO PUBLICO	
P24-P25	2.36	P21-P26	86.31



104

P25-P17	3.63	P26-P24	61.72
P17-P24	4.51	P24-P17	4.51
AREA TOTAL	2.44	P17-P18	83.03
		P18-P21	64.04
		AREA TOTAL	5537.08

UNIDAD B5			
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P19-P18	74.03	P40-P41	17.00
P18-P27	118.02	P41-P42	47.47
P27-P28	28.92	P42-P27	105.02
P28-P29	3.29	P27-P43	25.16
P29-P30	1.01	P43-P44	98.31
P30-P31	20.00	P44-P45	11.16
P31-P32	17.55	P45-P40	7.19
P32-P33	6.63	AREA TOTAL	5067.61
P33-P34	21.41		
P34-P35	29.21		
P35-P36	4.50		
P36-P37	5.37		
P37-P38	9.75		
P38-P39	3.41		
P39-P19	5.43		
AREA TOTAL	6461.32		
CESIONES			
VIAS			
P19-P18	74.03	P30-P31	20.00
P18-P42	13.00	P31-P32	17.55
P42-P41	47.47	P32-P33	6.63
P41-P40	17.00	P33-P34	21.41
P40-P45	7.19	P34-P35	29.21
P45-P44	11.16	P35-P36	4.50
P44-P43	98.31	P36-P37	5.37
P43-P28	3.76	P37-P38	9.75
P28-P29	3.29	P38-P39	3.41
P29-P30	1.01	P39-P19	5.43
		AREA TOTAL	1393.71

UNIDAD B6			
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P18-P25	86.66	P42-P53	83.14
P25-P46	8.16	P53-P54	4.37
P46-P47	4.17	P54-P48	76.66
P47-P48	79.03	P48-P49	13.70
P48-P49	13.70	P49-P50	17.90
P49-P50	17.90	P50-P51	17.74
P50-P51	17.74	P51-P52	17.92
P51-P52	17.92	P52-P27	34.67
P52-P27	34.67	P27-P42	105.02
P27-P18	118.02	AREA TOTAL	8771.97
AREA TOTAL	9900.70		
CESIONES			
VAS			
P18-P25	86.66		
P25-P46	8.16		
P46-P47	4.17		
P47-P54	2.37		



P54-P53	4.37		
P53-P42	83.14		
P42-P18	13.00		
AREA TOTAL	1128.73		

UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA BRUTA (Unidades)	ÁREA NETA (Área Privada)	ESPACIO PÚBLICO (Área Pública)	VÍAS (Área Pública)
Unidad de Gestión B-1	4.723.70	3.708.02		1.015.68
Unidad de Gestión B-2	5.615.57	4.871.66		743.91
Unidad de Gestión B-3	8.687.16	3.765.65	4.481.00	440.51
Unidad de Gestión B-4	10.184.90	4.645.38	5.537.08	2.44
Unidad de Gestión B-5	6.461.32	5.067.61		1.393.71
Unidad de Gestión B-6	9.900.70	8.771.97		1.128.73
AREA TOTAL	45.573.35	30.830.29	10.018.08	4.724.98

(Nota: Algunas áreas fueron ajustadas por el Departamento Administrativo de Planeación dadas las diferencias surgidas en el levantamiento topográfico real).

Mediante Resolución No. 674 de 2012, solicitud No. 201100521848 de 09.12.2011, por medio de la cual se atendió una revisión, el Subsecretario de Despacho Catastro Municipal, en uso de sus facultades legales resolvió modificar parcialmente la inscripción catastral del predio ubicado en la Calle 24 No. 044-001, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 259827, a partir del acto administrativo antes mencionado lo concerniente al área de lote, y al área construida y uso – tipo, será de la siguiente manera:

Área Lote (M2)	45.573.35	
Área Total Construida (m2)	0.000	
Uso y Tipo del Lote	9	15

CESION DE SUELO PARA ÁREAS VERDES RECREACIONALES Y PARA LOCALIZAR EQUIPAMIENTOS: El área de cesión para áreas verdes, recreacionales y para localizar equipamientos de todo el plan parcial es de 59.397.71 metros cuadrados, aporte que cubre la exigencia normativa. Este aporte se distribuye en diferentes proporciones entre las unidades de gestión y bloques que componen el plan parcial, conformando el sistema de parques públicos descrito en el artículo 19 del Decreto 124/06. En estas áreas de cesión se ubicarán los núcleos de equipamientos públicos que se han descrito en el artículo 21 del Decreto 124/06. Esta cesión se reparte entre las diferentes unidades con las especificaciones que se señalan en los artículos 25 y 27 del Decreto 124/06.

CESION DE SUELO PARA VÍA PÚBLICA: La obligación de cesión de suelo para la construcción de vía pública de acuerdo con lo definido en los sistemas de espacio público es de 53.545.70m2.

OBLIGACION DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el artículo 24 del Acuerdo 23 de 2000, el plan parcial en su conjunto deberá construir un metro cuadrado (1m2) por cada unidad de vivienda en desarrollos residenciales y el 1% del área total construida en otros usos. Esta obligación es utilizada como mecanismo de reparto de cargas y beneficios entre diferentes bloques y unidades de gestión, tal como se establece en los artículos 48 y 51 del Decreto 124/06.

De esta manera, el pago de dicha obligación por parte de cada bloque y de cada proceso de urbanización por unidad de gestión que lo compone, se conforma a partir de la suma de dos valores: por una parte, un monto fijo de aporte determinado para cada unidad de gestión en el caso de aquellas que hacen parte de bloques que deben colocar aportes a equipamientos de más, de acuerdo con el reparto de cargas y de beneficios y, adicionalmente, la contribución establecida por la norma citada el Acuerdo 23 del 2000 de acuerdo con lo que se autorice edificar en cada licencia de construcción. Si la unidad de gestión no posee obligación de construcción de equipamientos como mecanismo para compensar las cargas aportadas en otros componentes públicos, no deberá realizar este aporte independientemente de la edificabilidad que vaya a construir. Los siguientes son los montos fijos de aportes de los bloques para construcción de equipamientos públicos:

De la obligación estimada para el BLOQUE B SIMESA - ERECOs construirá a parte de los metros cuadrados que determina la norma del Acuerdo 23 de 2000, dependiendo de lo que construyan sus unidades de gestión, 2.283.00m2 de más a su obligación; esta cantidad se considera fija y se distribuye entre sus unidades de gestión, tal como lo describe el artículo 27 del Decreto 124/06.

PARAGRAFO: El momento de aportar los equipamientos se señala en el artículo 27 del Decreto 124/06.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal decidirá la forma de efectuar dicho aporte, de acuerdo con lo definido en el artículo 60 del Decreto 124/06.



ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS. El costo y la especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, deben ser equivalentes al costo de construcción de las áreas vendibles que se generen en los desarrollos urbanísticos; razón por la cual, se ha establecido un valor de costos directos de construcción de \$550.000 pesos el metro cuadrado, valor al año 2004; dicho valor deberá ser actualizado conforme a la evolución del IPC desde el año 2004 hasta el momento de realizar el aporte; el valor resultante se incrementará en un quince por ciento (15%) por concepto de costos indirectos.

OBLIGACIONES URBANISTICAS EN CADA UNIDAD DE GESTION: De acuerdo con los artículos precedentes al artículo 27 del Decreto 124/06, cada unidad de gestión deberá cumplir con las obligaciones que a continuación se relacionan:

Como el orden en que se puedan adelantar los procesos de urbanización de las unidades de gestión no se encuentra establecido, pudiéndose desarrollar en cualquier orden, es necesario garantizar la disponibilidad de suelo para zonas verdes, recreacionales y de equipamiento objeto de cesión, en cada uno de los bloques se establece la obligación de disponer desde el los inicios del desarrollo de algunas de estas zonas.

BLOQUE B – ERECOs

Al finalizar el proceso de construcción y urbanización de la primera de las unidades de gestión que sea ejecutada de este bloque, deberá haberse cedido por lo menos una de las fajas destinadas a "Parque Simesa", distinguidas en el Plano anexo "SIM-05 Ocupación Tipo" con las letras A y B, es decir, la franja que se encuentra ubicada entre las unidades de gestión B3 y B5 o la que se encuentra ubicada entre las unidades de gestión B4 y B6.

Para el otorgamiento de la licencia de construcción de la cuarta unidad que se desarrolle debe haberse cedido y adecuado este suelo.

En el área cedida para zonas verdes, recreacionales y equipamientos se adelantará la construcción de los equipamientos públicos que por obligación presenta este Bloque. Cada una de las seis unidades de gestión que lo componen deberá construir la obligación que corresponda a lo que efectivamente edifique y quede autorizado en la respectivas licencias de construcción, más el equivalente a una sexta parte de la obligación adicional derivada del reparto de cargas y de beneficios, es decir 380.50 metros cuadrados de equipamiento, lo que implicará que éste núcleo se realice en siete etapas, seis por cuenta del bloque B – ERECOs y una séptima etapa por parte de la unidad de gestión E2 del bloque E – EMPRESAS.

• UNIDAD DE GESTION B1

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 44.

• UNIDAD DE GESTION B2

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 44

• UNIDAD DE GESTION B3

No existe una obligación de cesión específica para esta unidad, salvo que trate de la primera unidad que se ejecute.

• UNIDAD DE GESTION B4

No existe una obligación de cesión específica para esta unidad, salvo que trate de la primera unidad que se ejecute.

• UNIDAD DE GESTION B5

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 43G

• UNIDAD DE GESTION B6

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 43G

ASIGNACION DE USOS DEL SUELO

Bloque B – Erecos Zona A: Actividades asociadas al corredor metropolitano de servicios y la productividad.

Áreas de borde del plan parcial principalmente se reglamentan sus usos otorgando énfasis a los usos de servicios, el comercio y la producción. Ver artículo 33 Decreto 124/06.

OBSERVACIONES:

- Que deberá dar cumplimiento al protocolo ambiental establecido en el Decreto 124 de 2006, en el evento de ser necesario.



- Que deberá acoger las diferentes recomendaciones que arroje el estudio de movilidad aprobado por la Unidad de Vías, Transporte y Movilidad del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- Que el interesado deberá tramitar ante el Área Metropolitana del Valle de Aburrá los respectivos permisos, para las intervenciones que se requieren para la ejecución del proyecto.
- Que el diseño Urbano y Constructivo de todas las áreas públicas (Vías vehiculares, zonas verdes, entre otras), deberán considerar lo establecido en el Manual de Componentes Constitutivos del Espacio Público considerando movilidad para discapacitados y el Manual del Árbol Urbano.
- El Urbanizador deberá entregar las zonas verdes engramadas, arborizadas e iluminadas para el disfrute real de la comunidad allí asentarse.
- La estabilidad a corto, mediano y largo plazo queda supeditada a que se acojan todas y cada una de las recomendaciones dadas en el estudio de suelos. El cumplimiento y ejecución de las mismas es responsabilidad de los urbanizadores y constructores.
- Deberá respetar la propuesta de arborización y cumplir con lo que al respecto establezca la unidad ambiental competente.

PARÁGRAFO 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z5-RED-7. Decreto 124 de 2006 que adopta Plan Parcial Gran Manzana Simesa y las normas específicas contenidas en el Acuerdo 038/90 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes.

PARÁGRAFO 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta licencia los planos urbanísticos debidamente sellados, así como los estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTICULO CUARTO: De conformidad con el artículo 39 del Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Las obras deberán ser ejecutadas de tal forma que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y elementos constitutivos del espacio público.
2. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Solicitar y cumplir con las disposiciones sobre el permiso de ocupación de las edificaciones al concluir las obras, según el artículo 53 y realizar la entrega material de las áreas de cesión según el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
5. La construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistente vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de (tres mil) 3000 metros cuadrados de área.
6. El titular tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción de sismo resistencia vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros cuadrados de área.
7. Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidos en la Ley 373 de 1997 o las normas que la reglamenten, la adicionen, la modifiquen o sustituyan.
8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
10. se deberá anexar a la documentación geotécnica, donde las condiciones geológicas, hidráulicas y de pendiente lo exijan, los estudios de estabilidad de laderas conforme con lo dispuesto en la sección H.4.4 diseños geotécnico de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-98.



ARTICULO QUINTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminación tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en la reglamentación vigente.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en la reglamentación vigente.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. "Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote"
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
9. En el evento de amparar la licencia la construcción piscina y áreas complementarias, se deberá dar cumplimiento a la Ley 1209 de 2008, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones.
10. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable antes del inicio de las obras, en el evento de no estar definido al radicar la solicitud de licencia.
11. Se le recuerda al titular de la licencia la obligación de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra, (dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002), y de informar a la Curaduría una vez iniciada la obra sobre dicho cumplimiento.

ARTICULO SEXTO: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTICULO SEPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 69 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.



CURADURIA PRIMERA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT. 70.661.050 D.V. 9

RESOLUCION
Nº C1-12-136
28 de Febrero de 2012
TRAMITE Nº 05001-1-12-56

ARTICULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los 28 días del mes de Febrero de 2012

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Primero de Medellín

Interventor: Adriana Mesa Delgado
Revisó: Arq. Manuel José Vallejo Rendón

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy Feb 28/12 se notifica el contenido de la presente Resolución a **VALORES SIMESA S.A.**, identificado con la cedula No. 811.026.226-2

Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 42 del Decreto 1469 de 2010

EL NOTIFICADO

C.C. 70-035005

Nombre: Cayetano Guillermo Pasado G

Dirección: Cro 43 G No. 16-80

Teléfono: 3525544

EL NOTIFICADOR

C.C. 42887784 Euv

Nombre: Adriana H. Mesa D

La presente Resolución queda en firme hoy,

Marzo 30/12



RESOLUCION No. C1-A-2016-1778

Por medio de la cual se aclara la resolución C1-16-2435

El Curador Urbano Primero de Medellín (P), según Decreto de nombramiento 0855 de 2012 y en uso de sus facultades legales conferidas por la Ley 388/97, el Decreto de ley 2150/95, el Decreto 1052/98, el Decreto 1077/2015 y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-16-1778, **VALORES SIMESA S.A.**, identificado con la cedula No. 811.026.226-2, en calidad de propietario, solicitó Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento, para el predio ubicado entre las Calles 20 y 24 con Carreras 44 y 43G, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124/06, Z5-RED-7, Bloque B - Erecos.
2. Que para el proyecto se han otorgado las licencias relacionadas a continuación:
 - Resolución C1-12-136 de Febrero 28 de 2012, Radicado 05001-1-12-56
Para: Licencia de Urbanización
 - Resolución C1-A-1-12-136 de Mayo 28 de 2014, Radicado 05001-1-12-56
Para: Aclarar la Resolución en el sentido de definir las matriculas inmobiliarias que conforman el Planteamiento Urbanístico
 - Resolución C1-16-2435 de Julio 6 de 2016, Radicado 05001-1-16-1778
Para: Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento
3. Que mediante la Resolución C1-16-2435, se otorgó Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento para el inmueble ubicado en la entre las Calles 20 y 24 con Carreras 44 y 43G, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124/06, Z5-RED-7, Bloque B - Erecos.
4. Que se hace necesario aclarar la Resolución No. C1-16-2435 en cuanto a la corrección de algunas áreas que le corresponden a las Unidades B1 y B4, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124-2016, polígono Z5_RED_7, Bloque B - Erecos, motivo por el cual se sella nuevamente el plano 1 de 1 y se describen nuevamente las áreas correspondientes.

En vista de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar la Resolución No. C1-16-2435, en cuanto a la corrección de algunas áreas que le corresponden a las Unidades B1 y B4, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124-2016, polígono Z5_RED_7, Bloque B - Erecos, motivo por el cual se sella nuevamente el plano 1 de 1 y se describen nuevamente las áreas correspondientes.

ARTICULO SEGUNDO: Lo demás de la Resolución C1-16-2435 queda vigente.

ARTICULO TERCERO: Enviar copia de la presente Resolución C1-A-2016-1778 al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para los fines pertinentes.

ARTICULO CUARTO: Contra este acto no procede recurso alguno ante la vía gubernativa.

CUMPLASE

Dada en Medellín a los 2 días del mes de AGOSTO del año 2016

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Primero de Medellín (P)
Decreto 0855 de 2012
Interventor: **ADRIANA MARÍA MESA DELGADO**

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrio – Edificio del Café piso 8°.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail: curaduria1@une.net.co

www.curador1.com.co

Medellín – Colombia



POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA URBANISMO EN LA MODALIDAD DE SANEAMIENTO

El Curador Urbano Primero de Medellín (P), según Decreto de Nombramiento No. 0855 de 2012, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-16-1778, VALORES SIMESA S.A., identificado con la cedula No. 811.026.226-2, en calidad de propietario, solicitó Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento, para el predio ubicado entre las Calles 20 y 24 con Carreras 44 y 43G, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124/06, Z5-RED-7, Bloque B - Erecos.
2. Que mediante consecutivo 05001-LG1-16-2996 del 6 de Julio de 2016, la curaduría establece que el trámite se encuentra radicado en legal y debida forma.
3. Que en la aplicación de lo dispuesto en el Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2.015, la solicitud de licencia se estudia con base en la normativa contenida en el Acuerdo 62 de 1999 y sus normas complementarias por cuanto se encuentra cubierto por el régimen de transición.
4. Que para el proyecto se han otorgado las licencias relacionadas a continuación:
 - Resolución C1-12-136 de Febrero 28 de 2012, Radicado 05001-1-12-56
Para: Licencia de Urbanización
 - Resolución C1-A-1-12-136 de Mayo 28 de 2014, Radicado 05001-1-12-56
Para: Aclarar la Resolución en el sentido de definir las matriculas inmobiliarias que conforman el Planteamiento Urbanístico
5. Que el interesado presentó copia de las licencias antes mencionadas con sus respectivos planos.
6. Que presentó las copias heliográficas y la copia magnética del planteamiento urbanístico firmado por el arquitecto Juan E. Arteaga M. con matrícula profesional No. 0570062607.
7. Que el Urbanizador responsable es el Ingeniero Jorge A. Jaramillo con matrícula profesional No. 05202-05440.
8. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Via	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CALLE 24	10.50	4.50	2.00 (Franja de amoblamiento)	19.00	4.00
CALLE 20	7.00	3.00		13.00	4.00
CARRERA 44	7.00	3.00		13.00	4.00
CARRERA 43G	7.00	3.00		13.00	4.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Hilo de Urbanización					
Observaciones: Plan Parcial aprobado según Decreto 124-2006. Otros retiros según normas. Existe franja de amoblamiento de 2.00 metros adyacentes a la calzada por Calle 24.					
Alineamiento dado por el Demarcador Rodolfo López					

9. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 numeral 1, 2, 3 y 4 para este tipo de solicitud, adicionalmente se da cumplimiento al Decreto 2218 de Noviembre 18 de 2015 mediante el cual según el Artículo 3° entre otros modifica el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, estableciendo dentro de las modalidades de la Licencia de Urbanismo en el numeral 2 la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento; la cual consiste en ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin de se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito.
El constructor mediante escrito fechado en Abril 18 de 2016, certifica que ya se han construido las vías, así como las redes de teléfono, acueducto, alcantarillado y de iluminación público, faltando sólo la dotación del parque, la cual no se puede ejecutar hasta tanto no se construya en ella el Centro Cultural previsto como Equipamiento Público.
La solicitud cumple con las normas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 62/99), polígono de tratamiento Z5-RED-7, Decreto 124-2006, Plan Parcial Gran Manzana Simesa – Bloque B – Erecos y las normas específicas contenidas en el Acuerdo 038/90 y demás normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes.
10. Que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría se cataloga en la categoría IV.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA URBANISMO EN LA MODALIDAD DE SANEAMIENTO, a VALORES SIMESA S.A., identificado con la cedula No. 811.026.226-2, en calidad de propietario, del predio ubicado entre las Calles 20 y 24 con Carreras 44



y 43G, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124/06, Z5-RED-7, Bloque B - Erecos, identificado con matrículas inmobiliarias 001-001-259827, 001-13342, 001-41532 y 001-41778, ver Resolución No. 954 de Noviembre 26 de 2013 de la Subdirección Administrativa de Catastro del Municipio de Medellín.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado posee las siguientes características:

UNIDAD B1		UNIDAD B1	
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P0-P1	3.74	P8-P9	69.34
P1-P2	69.39	P9-P3	53.37
P2-P3	64.94	P3-P10	69.65
P3-P4	73.40	P10-P6	53.22
P4-P5	30.66	AREA TOTAL	3708.02
P5-P6	4.14		
P6-P7	20.99		
P7-P0	6.22		
AREA TOTAL	4723.70		
CESIONES			
VIAS			
P0-P1	3.74		
P1-P2	69.39		
P2-P9	11.57		
P9-P8	69.34		
P8-P10	53.22		
P10-P4	3.71		
P4-P5	30.66		
P5-P6	4.14		
P6-P7	20.99		
P7-P0	8.22		
AREA TOTAL	1015.68		

UNIDAD B2		UNIDAD B2	
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P2-P11	85.71	P9-P13	25.58
P11-P12	65.86	P13-P14	19.52
P12-P3	86.03	P14-P15	37.41
P3-P2	64.94	P15-P16	4.76
AREA TOTAL	5615.57	P16-P12	60.59
		P12-P3	86.03
		P3-P9	53.37
		AREA TOTAL	4871.66
CESIONES			
VIAS			
P9-P13	25.58		
P13-P14	19.52		
P14-P15	37.41		
P15-P16	4.76		
P16-P11	5.26		
P11-P2	85.71		
P2-P9	11.57		
AREA TOTAL	743.91		

UNIDAD B3		UNIDAD B3	
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P4-P3	73.40	P10-P3	69.65
P3-P18	117.90	P3-P21	53.87
P18-P19	74.03	P21-P20	69.97
P19-P4	117.79	P20-P10	53.96
AREA TOTAL	8687.16	AREA TOTAL	3765.65
CESIONES			
VIAS		ESPACIO PUBLICO	
P4-P10	3.71	P20-P21	69.97
P10-P23	113.79	P21-P18	64.04
P23-P22	6.29	P18-P22	66.32
P22-P19	7.71	P22-P23	6.29
P19-P4	117.79	P23-P20	59.83
AREA TOTAL	440.51	AREA TOTAL	4481.00

UNIDAD B4		UNIDAD B4	
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P3-P12	86.03	P3-P12	86.03
P12-P25	118.04	P12-P26	53.96
P25-P18	86.66	P26-P21	86.31
P18-P3	117.90	P21-P3	53.87
AREA TOTAL	10184.90	AREA TOTAL	4645.38



CURADURIA PRIMERA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT. 70.661.050 D.V.9

RESOLUCIÓN
Nº C1-16-2435
de 6 de JULIO de 2016
TRÁMITE Nº 05001-1-16-1778

60

CESIONES			
VIAS		ESPACIO PUBLICO	
P24-P25	2.36	P21-P26	86.31
P25-P17	3.63	P26-P24	61.72
P17-P24	4.51	P24-P17	4.51
AREA TOTAL	2.44	P17-P18	83.03
		P18-P21	64.04
		AREA TOTAL	5537.08

UNIDAD B5			
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P19-P18	74.03	P40-P41	17.00
P18-P27	118.02	P41-P42	47.47
P27-P28	28.92	P42-P27	105.02
P28-P29	3.29	P27-P43	25.16
P29-P30	1.01	P43-P44	98.31
P30-P31	20.00	P44-P45	11.16
P31-P32	17.55	P45-P40	7.19
P32-P33	6.63	AREA TOTAL	5067.61
P33-P34	21.41		
P34-P35	29.21		
P35-P36	4.50		
P36-P37	5.37		
P37-P38	9.75		
P38-P39	3.41		
P39-P19	5.43		
AREA TOTAL	6461.32		
CESIONES			
VIAS			
P19-P18	74.03	P30-P31	20.00
P18-P42	13.00	P31-P32	17.55
P42-P41	47.47	P32-P33	6.63
P41-P40	17.00	P33-P34	21.41
P40-P45	7.19	P34-P35	29.21
P45-P44	11.16	P35-P36	4.50
P44-P43	98.31	P36-P37	5.37
P43-P28	3.76	P37-P38	9.75
P28-P29	3.29	P38-P39	3.41
P29-P30	1.01	P39-P19	5.43
		AREA TOTAL	1393.71

UNIDAD B6			
AREA BRUTA		AREA UTIL	
P18-P25	86.66	P42-P53	83.14
P25-P46	8.16	P53-P54	4.37
P46-P47	4.17	P54-P48	76.68
P47-P48	79.03	P48-P45	13.70
P48-P49	13.70	P49-P50	17.90
P49-P50	17.90	P50-P51	17.74
P50-P51	17.74	P51-P52	17.92
P51-P52	17.92	P52-P27	34.67
P52-P27	34.67	P27-P42	105.02
P27-P18	118.02	AREA TOTAL	8771.97
AREA TOTAL	9900.70		
CESIONES			
VAS			
P18-P25	86.66		
P25-P46	8.16		
P46-P47	4.17		
P47-P54	2.37		
P54-P53	4.37		
P53-P42	83.14		
P42-P18	13.00		
AREA TOTAL	1128.73		

UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA BRUTA (Unidades)	ÁREA NETA (Área Privada)	ESPACIO PÚBLICO (Área Pública)	VIAS (Área Pública)
Unidad de Gestión B-1	4.723.70	3.708.02		1.015.68
Unidad de Gestión B-2	5.615.57	4.671.66		743.91
Unidad de Gestión B-3	8.687.16	3.765.65	4.481.00	440.51
Unidad de Gestión B-4	10.184.90	4.645.38	5.537.08	2.44
Unidad de Gestión B-5	6.461.32	5.067.61		1.393.71
Unidad de Gestión B-6	9.900.70	8.771.97		1.128.73
AREA TOTAL	45.573.35	30.830.29	10.018.08	4.724.98



(Nota: Algunas áreas fueron ajustadas por el Departamento Administrativo de Planeación dadas las diferencias surgidas en el levantamiento topográfico real).

CESION DE SUELO PARA ÁREAS VERDES RECREACIONALES Y PARA LOCALIZAR EQUIPAMIENTOS: El área de cesión para áreas verdes, recreacionales y para localizar equipamientos de todo el plan parcial es de 59.397.71 metros cuadrados, aporte que cubre la exigencia normativa. Este aporte se distribuye en diferentes proporciones entre las unidades de gestión y bloques que componen el plan parcial, conformando el sistema de parques públicos descrito en el artículo 19 del Decreto 124/06. En estas áreas de cesión se ubicarán los núcleos de equipamientos públicos que se han descrito en el artículo 21 del Decreto 124/06. Esta cesión se reparte entre las diferentes unidades con las especificaciones que se señalan en los artículos 25 y 27 del Decreto 124/06.

CESION DE SUELO PARA VÍA PÚBLICA: La obligación de cesión de suelo para la construcción de vía pública de acuerdo con lo definido en los sistemas de espacio público es de 53.545.70m².

OBLIGACION DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el artículo 24 del Acuerdo 23 de 2000, el plan parcial en su conjunto deberá construir un metro cuadrado (1m²) por cada unidad de vivienda en desarrollos residenciales y el 1% del área total construida en otros usos. Esta obligación es utilizada como mecanismo de reparto de cargas y beneficios entre diferentes bloques y unidades de gestión, tal como se establece en los artículos 48 y 51 del Decreto 124/06.

De esta manera, el pago de dicha obligación por parte de cada bloque y de cada proceso de urbanización por unidad de gestión que lo compone, se conforma a partir de la suma de dos valores: por una parte, un monto fijo de aporte determinado para cada unidad de gestión en el caso de aquellas que hacen parte de bloques que deben colocar aportes a equipamientos de más, de acuerdo con el reparto de cargas y de beneficios y, adicionalmente, la contribución establecida por la norma citada el Acuerdo 23 del 2000 de acuerdo con lo que se autorice edificar en cada licencia de construcción.

Si la unidad de gestión no posee obligación de construcción de equipamientos como mecanismo para compensar las cargas aportadas en otros componentes públicos, no deberá realizar este aporte independientemente de la edificabilidad que vaya a construir. Los siguientes son los montos fijos de aportes de los bloques para construcción de equipamientos públicos:

De la obligación estimada para el BLOQUE B SIMESA - ERECOs construirá a parte de los metros cuadrados que determina la norma del Acuerdo 23 de 2000, dependiendo de lo que construyan sus unidades de gestión, 2.283.00m² de más a su obligación; esta cantidad se considera fija y se distribuye entre sus unidades de gestión, tal como lo describe el artículo 27 del Decreto 124/06.

PARAGRAFO: El momento de aportar los equipamientos se señala en el artículo 27 del Decreto 124/06.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal decidirá la forma de efectuar dicho aporte, de acuerdo con lo definido en el artículo 60 del Decreto 124/06.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS. El costo y la especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, deben ser equivalentes al costo de construcción de las áreas vendibles que se generen en los desarrollos urbanísticos; razón por la cual, se ha establecido un valor de costos directos de construcción de \$550.000 pesos el metro cuadrado, valor al año 2004; dicho valor deberá ser actualizado conforme a la evolución del IPC desde el año 2004 hasta el momento de realizar el aporte; el valor resultante se incrementará en un quince por ciento (15%) por concepto de costos indirectos.

OBLIGACIONES URBANISTICAS EN CADA UNIDAD DE GESTION: De acuerdo con los artículos precedentes al artículo 27 del Decreto 124/06, cada unidad de gestión deberá cumplir con las obligaciones que a continuación se relacionan:

Como el orden en que se puedan adelantar los procesos de urbanización de las unidades de gestión no se encuentra establecido, pudiéndose desarrollar en cualquier orden, es necesario garantizar la disponibilidad de suelo para zonas verdes, recreacionales y de equipamiento objeto de cesión, en cada uno de los bloques se establece la obligación de disponer desde los inicios del desarrollo de algunas de estas zonas.

BLOQUE B – ERECOs

Al finalizar el proceso de construcción y urbanización de la primera de las unidades de gestión que sea ejecutada de este bloque, deberá haberse cedido por lo menos una de las fajas destinadas a "Parque Simesa", distinguidas en el Plano anexo "SIM-05 Ocupación Tipo" con las letras A y B, es decir, la franja que se encuentra ubicada entre las unidades de gestión B3 y B5 o la que se encuentra ubicada entre las unidades de gestión B4 y B6.

Para el otorgamiento de la licencia de construcción de la cuarta unidad que se desarrolle debe haberse cedido y adecuado este suelo.

En el área cedida para zonas verdes, recreacionales y equipamientos se adelantará la construcción de los equipamientos públicos que por obligación presenta este Bloque. Cada una de las seis unidades de gestión que lo componen deberá construir la obligación que corresponda a lo que efectivamente edifique y quede autorizado en la respectivas licencias de construcción, más el equivalente a una sexta parte de la obligación adicional derivada del reparto de cargas y de



beneficios, es decir 380.50 metros cuadrados de equipamiento, lo que implicará que éste núcleo se realice en siete etapas, seis por cuenta del bloque B – ERECOs y una séptima etapa por parte de la unidad de gestión E2 del bloque E – EMPRESAS.

• **UNIDAD DE GESTION B1**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 44.

• **UNIDAD DE GESTION B2**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 44

• **UNIDAD DE GESTION B3**

No existe una obligación de cesión específica para esta unidad, salvo que trate de la primera unidad que se ejecute.

• **UNIDAD DE GESTION B4**

No existe una obligación de cesión específica para esta unidad, salvo que trate de la primera unidad que se ejecute.

• **UNIDAD DE GESTION B5**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 43G

• **UNIDAD DE GESTION B6**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 43G

ASIGNACION DE USOS DEL SUELO

Bloque B – Erecos Zona A: Actividades asociadas al corredor metropolitano de servicios y la productividad.

Áreas de borde del plan parcial principalmente se reglamentan sus usos otorgando énfasis a los usos de servicios, el comercio y la producción. Ver artículo 33 Decreto 124/06.

PARÁGRAFO 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z5-RED-7. Decreto 124 de 2006 que adopta Plan Parcial Gran Manzana Simesa y las normas específicas contenidas en el Acuerdo 038/90 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes.

PARÁGRAFO 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTICULO CUARTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.



7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
11. La edificación se deberá proyectar dando cumplimiento a las disposiciones de seguridad contenidas en los artículos 317 al 325 del Decreto 409 de 2007 y a las estipuladas en el Título J Requisitos de protección contra incendios en edificaciones, en especial J.3.5 evaluación de la provisión de resistencia contra fuego en elementos de edificaciones, y Título K Requisitos complementarios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuando le sea aplicable.
12. Se deberá anexar a la documentación geotécnica, donde las condiciones geológicas, hidráulicas y de pendiente lo exijan, los estudios de estabilidad de laderas conforme con lo dispuesto en el Título H estudios geotécnico del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR-10.
13. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. El titular de la licencia está en la obligación de solicitar dicha diligencia de inspección.

ARTICULO QUINTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en la reglamentación vigente.
5. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
6. "Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote" según la reglamentación vigente.
7. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
8. En el evento de amparar la licencia la construcción piscina y áreas complementarias, se deberá dar cumplimiento a la Ley 1209 de 2008, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones.
9. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable antes del inicio de las obras, en el evento de no estar definido al radicar la solicitud de licencia.
10. Se le recuerda al titular de la licencia la obligación de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra, (dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002), y de informar a la Curaduría una vez iniciada la obra sobre dicho cumplimiento.

ARTICULO SEXTO: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.



CURADURIA PRIMERA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT. 70.661.050 D.V.9

RESOLUCIÓN
Nº C1-16-2435
de 6 de JULIO de 2016
TRÁMITE Nº 05001-1-16-1778

62

ARTICULO SEPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

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

ARTICULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme en los términos del Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín a los 6 días del mes de JULIO del año 2016

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Primero de Medellín (P)
Decreto 0855 de 2012

Interventor: **ADRIANA MARÍA MESA DELGADO**

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy Julio 7/16 siendo las 10:00 a.m. se notifica el contenido de la presente Resolución a **VALORES SIMESA S.A.**, identificado con la cedula No. 811.026.226-2 y se le entrega copia auténtica de la misma.

Se le hace saber al interesado que dispone de 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y/o Apelación ante el Curador Urbano e inmediato superior, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

EL NOTIFICADO: Carlos Felipe Trujillo G.
C.C.: 71389750
Nombre: Carlos Felipe Trujillo G.
Dirección: Cra 43B No 16-80 of 403
Teléfono: 3525544

EL NOTIFICADOR: Adriana M. Mesa D
C.C. 42.887.784
Nombre: **ADRIANA MARÍA MESA DELGADO**

La presente Resolución queda en firme hoy,

Julio 8/16

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

RELACIÓN DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACIÓN
Requisitos para enajenación, Artículo 185 del Decreto 0019 de 2012

Nombre del programa: ART CITY

Nombre de la empresa: LONDOÑO GOMEZ S.A.S

Representante legal: VICTORIA EUGENIA ISAZA MEJIA

Identificación: NIT: 890.912.140-6

Registro: _____

Dirección del proyecto: Ciudad del Río entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43G

Dirección de correspondencia: Cl. 7d #43a-99. Edificio Torre Almagrán. Piso 6.

Teléfono Adriana Mesa: 3108248987

Número de viviendas autorizadas: 414

Casas: _____ **Apartamentos:** X **Lotes urbanizados:** _____ **Otros:** _____

SI	NO	
X	___	Solicitud de Inscripción y Solicitud suscrita por el interesado o representante legal.
X	___	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.
X	___	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.
X	___	Licencia urbanística respectiva.
X	___	Presupuesto financiero del proyecto.
N/A	___	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.

PERSONA QUE REvisa: _____

Fecha de revisión: _____

OBSERVACIONES: _____

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: 2022

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01 DE ENERO DE 2021 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

VENTAS BRUTAS:	71,280,669,000.00
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	-
(1) VENTAS NETAS	71,280,669,000.00
(2) COSTOS DE VENTAS	- 30,524,860,000.00
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$
UTILIDAD NETA EN VENTAS	40,755,809,000.00
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	- 21,534,831,000.00
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	19,220,978,000.00
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	28,693,571,000.00
MAS: OTROS INGRESOS.....	6,477,132,000.00
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	54,391,681,000.00
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	- 5,221,166,000.00
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	49,170,515,000.00
MAS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	- 3,421,670,000.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	45,748,845,000.00

**GERENTE O
REPRESENTANTE LEGAL**

Victoria Eugenia Isaza Mejia

Nombre

FIRMA



REVISOR FISCAL

Jhon Mario Conde Romero

NOMBRE Y APELLIDO

290526-T

MATRICULA No

FIRMA



CONTADOR

Robinson Múnera Ramirez

NOMBRE Y APELLIDOS

T.P. 112281-T

MATRICULA No

FIRMA



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

BALANCE GENERAL

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

Balance General Al: 31 de Diciembre

De: 2022

Registro No.

Elaborado Por:

Día: 31_ Mes: 03 Año: 2023

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	26,300,000.00
2 BANCOS	769,986,000.00
3 CORPORACIONES	-
4 TÍTULOS VALORES	820,478,000.00
5 VALORES MOBILIARIOS	-
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	-
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-
8 TOTAL (1 - 7)	1,616,764,000.00
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	82,202,000.00
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	-
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	-
12 DEUDORES VARIOS	154,956,940,000.00
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-
14 TOTAL (9 - 13)	155,039,142,000.00
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	-
16 VALORES MOBILIARIOS	167,580,008,000.00
17 TOTAL (15 - 16)	167,580,008,000.00
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	10,164,527,000.00
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)	10,164,527,000.00
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	65,493,155,000.00
2 MAQ. Y EQUIPO	-
3 MUEBLES Y ENSERES	1,179,307,000.00
4 VEHICULOS	202,209,000.00
5 TOTAL (1 - 4)	66,874,671,000.00
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	18,344,191,000.00
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	-
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-
4 TOTAL (1 - 3)	18,344,191,000.00
TOTAL ACTIVOS	419,619,303,000.00
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	-
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	11,079,433,000.00
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	-
5 TOTAL (1 - 4)	11,079,433,000.00
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	24,304,292,000.00
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	-
8 CONTRATISTAS	-
9 GASTOS POR PAGAR	922,521,000.00
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	311,294,000.00
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	2,015,406,000.00
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	726,599,000.00
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14 INTERESES POR PAGAR	-
15 TOTAL (6 - 14)	28,280,112,000.00
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	3,025,141,000.00
17 ANTICIPO A OBRAS	-
18 ACREEDORES VARIOS	167,079,898,000.00
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	-
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	-
22 TOTAL (16 - 21)	170,105,039,000.00
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	4,166,333,000.00
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	-
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	-
26 SOCIOS	-
27 TOTAL (23 - 26)	4,166,333,000.00
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	16,094,000,000.00
29 PRIMA EN COLOCACION DE ACCIONES	2,495,766,000.00
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	45,748,845,000.00
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	140,582,202,000.00
32 TOTAL (28 - 31)	204,920,813,000.00
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	1,067,573,000.00
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
35 OTRAS RESERVAS	-
36 TOTAL (33 - 35)	1,067,573,000.00
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	-
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-
39 TOTAL (37 - 38)	-
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	419,619,303,000.00
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O
REPRESENTANTE
LEGAL

Victoria Eugenia Isaza Mejía

NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

Jhon Mario Conde Romero

NOMBRE Y APELLIDO

290526-T

MATRICULA No

CONTADOR

Robinson Múnera Ramírez

NOMBRE Y APELLIDOS

T.P. 112281-T

MATRICULA No

FIRMA

FIRMA

FIRMA

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

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONOMICO

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

Proyecto ☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes
☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto Art City
Dirección Ciudad del Río entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43G Número de unidades 414
Ciudad Medellín
Costo del proyecto \$ 234,203,632,000 94.92%
Venta total del proyecto \$ 246,747,231,000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 93,681,452,800	40.00%
Cooperativas		\$ -	0%
Créditos	Proveedores	\$ -	0%
	Particulares	\$ -	0%
	Socios	\$ -	0%
Recursos propios		\$ 10,300,000,000	4.40%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 130,222,179,200	55.60%
	Patrimonio Autónomo		
Otros	Especificar:	\$ -	0%
TOTAL		\$ 234,203,632,000	100.00%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 66,150,000,000
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 66,150,000,000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$ -	Al mes de:	jun-23
	Proveedores	\$ -	Al mes de:	jun-23
	Particulares	\$ -	Al mes de:	jun-23
	Socios	\$ 10,300,000	Al mes de:	jun-23

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: jun-23
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 3.00% Al mes de: jun-23
IND



Firma Contador

ROBINSON MUNERA R.
Nombre del Contador:



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

JULIAN MUNERA DUQUE
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 112281-T

Matrícula Número: 05202-228133

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: ART CITY Dirección: Ciudad del Río entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43G 93681452.8

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: dic2022-feb2023	Fecha: mar2023-may2023	Fecha: jun2023-ago2023	Fecha: sep2023-nov2023	Fecha: dic2023-feb2024	Fecha: mar2024-may2024	Fecha: jun2024-ago2024	Fecha: sep2024-nov2024	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			
1. BANCOS				\$ 3,654,235,259	\$ 3,676,204,551	\$ 5,707,463,107	\$ 6,749,369,753	\$ 6,789,947,018	\$ 10,177,284,449	\$ 10,238,470,365	\$ 12,280,007,902	\$ 7,430,335,972	\$ 6,430,517,245	\$ 6,469,177,566	\$ 6,508,070,313	\$ 6,547,196,884	\$ 1,023,172,416	\$ 93,681,452,800		\$ -
2. COOPERATIVAS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
3. CRÉDITOS PROVEEDORES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
4. CRÉDITOS PARTICULARES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
5. CRÉDITOS SOCIOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 8,300,000,000	\$ 2,000,000,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,300,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,289,700,000
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO AUTÓNOMO		\$ 9,135,588,000	\$ 9,190,511,000	\$ 14,268,658,000	\$ 16,873,424,000	#####	\$ 25,443,211,000	\$ 25,596,176,000	\$ 30,700,020,000	\$ 18,575,840,000	\$ 16,076,293,000	\$ 16,172,944,000	\$ 16,270,176,000	\$ 16,367,992,000	\$ 2,557,931,000					\$ 234,203,632,000
8. OTROS (Indicar)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL	\$ 8,300,000,000	\$ 11,135,588,000	\$ 9,190,511,000	\$ 10,614,422,741	\$ 13,197,219,449	#####	\$ 18,693,841,247	\$ 18,806,228,982	\$ 20,522,735,551	\$ 8,337,369,635	\$ 3,796,285,098	\$ 8,742,608,028	\$ 9,839,658,755	\$ 9,898,814,434	\$ 3,960,439,313	\$ 6,547,196,884	\$ 1,023,172,416	\$ 93,681,452,800	\$ -	\$ 244,493,332,000

Contador

ROBINSON MUNERA R.

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

Matricula No

112281-T

Representante Legal

Victoria Eugenia Isaza Mejía

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

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

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: Londoño Gomez S.A.S. Registro No: _____
 Representante Legal: Victoria Eugenia Isaza Mejia Licencia No: _____
 Nombre del Plan: Art City Fecha: 20/06/2023
 Localización: Ciudad del Río entre las calles 20 y 24 cc

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCION PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 1,124,301,306	\$ -	0%	0%
2	CIMENTACIÓN	\$ 16,299,388,075	\$ -	0%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS		\$ -	0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 39,705,531,871	\$ -	0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 11,825,291,263	\$ -	0%	0%
6	ALISTADO PISOS		En capítulo "ACABADO DE PISOS"		
7	CUBIERTA		\$ -	0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 6,896,613,738	\$ -	0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 3,168,938,563	En capítulo "INSTALACIONES SANITARIAS"		
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 885,046,953	\$ -	0%	0%
11	REVOQUES	\$ 284,282,517	\$ -	0%	0%
12	ESTUCO		\$ -	0%	0%
13	PINTURA	\$ 1,703,609,091	\$ -	0%	0%
14	CIELOS RASOS	\$ 272,746,919	\$ -	0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 60,684,719	En capítulo ACABADOS DE PISO		
16	ACABADO DE PISOS	\$ 939,661,560	\$ -	0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 4,806,368,438	\$ -	0%	0%
18	VIDRIOS		En capítulo "CARPINTERÍA"		
19	CERRADURAS Y HERRAJES		En capítulo "CARPINTERÍA"		
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 95,594,487	\$ -	0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 6,868,273,167	\$ -	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES		\$ -	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 2,989,500,000	\$ -	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 14,020,563,332	\$ -	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 111,946,396,000	\$ -	0%	0%
25	IMPREVISTOS	\$ 2,467,472,000	\$ -	0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 63,719,573,000	\$ -	0%	0%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 1,785,801,000	\$ -	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 67,972,846,000	\$ -	0%	0%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 54,284,390,000	\$ -	0%	0%
TOTAL		\$ 234,203,632,000	\$ -	0%	0%
OBSERVACIONES:					
*NO SE HA INICIADO OBRA. COMIENZO PROYECTADO: MAR 2024.					
* LOS APARTAMENTOS SE ENTREGAN SIN ACABADOS, SE VENDE EL KIT POR APARTE					



Victoria Eugenia Isaza Mejia

FIRMA RESPONSABLE
MATRÍCULA No

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOMETIDA A CONDICIÓN SUSPENSIVA
CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY – ETAPA 1**

1. INTRODUCCIÓN:

a. Partes Intervinientes:

PROMITENTES COMPRADORES	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
PROMITENTE VENDEDORA	
Londoño Gómez S.A.S	NIT 890.912.140-6

b. Objeto:

INMUEBLES PROMETIDOS EN VENTA	NÚMERO
APARTAMENTO	
PARQUEADERO SENCILLO	
PARQUEADERO SENCILLO Y UTIL	
CUARTO ÚTIL	

c. Fecha de Entrega: _____

d. Precio de venta

_____ MIL PESOS M.L. (§_____).

Dicho valor deberá ser pagado única y exclusivamente a favor del FIDEICOMISO ART CITY administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A a través de su tarjeta de recaudo.

e. Forma De Pago:

Cuota Nro.	Valor	Fecha de Pago

f. Descripción de los Inmuebles futuros:

- APARTAMENTO NRO. [*] (Nomenclatura provisional).** -----
-----Situado en el piso [*] del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H. Destinado a vivienda. Con un área construida aproximada de [*]m² y un área privada construida aproximada de [*]m². Su ubicación y linderos están determinados en plano N° [*] de fecha del día [*] de [*] de 20[*].

2. **PARQUEADERO SENCILLO + ÚTIL N° [*] (Nomenclatura provisional).** -----
---Situado en el piso [*] de la plataforma de parqueaderos del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H., destinado al estacionamiento de vehículos y almacenamiento de objetos. Con un área privada construida aproximada de [*] m². Su ubicación y linderos están determinados en plano N° [*] de fecha del día [*] de [*] de 20[*].
3. **PARQUEADERO SENCILLO N° [*] (Nomenclatura provisional).** -----
-----Situado en el piso [*] de la plataforma de parqueaderos del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H., destinado al estacionamiento de vehículos. Con un área privada construida aproximada de [*] m². Su ubicación y linderos están determinados en plano N° [*] de fecha del día [*] de [*] de 20[*].
4. **CUARTO ÚTIL N° [*] (Nomenclatura provisional).** -----
---Situado en el piso [*] de la plataforma de parqueaderos del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H., destinado al almacenamiento de objetos. Con un área de cuarto útil privada construida aproximada de [*] m². Su ubicación y linderos están determinados en plano N° [*] de fecha del día [*] de [*] de 20[*].

LAS PARTES:

Entre los suscritos a saber, de una parte: (i) **JULIÁN MÚNERA DUQUE**, mayor de edad, vecino(a) de Medellín, identificado(a) con la cédula de ciudadanía N° 1.128.390.477 expedida en Medellín, quien obra en nombre y como apoderado especial de la sociedad **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.**, identificada con NIT 890.912.140-6. debidamente constituida mediante escritura pública número 321 del 20 de febrero de 1973, otorgada en la notaría séptima de Medellín e inscrita el 27 de febrero de 1973 en el libro 9 bajo el número 4.331, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y quien para los efectos de este contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, (ii) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** identificados en el numeral a. de la parte introductoria de esta promesa se ha celebrado el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, regido por las cláusulas del presente documento y, en lo no previsto en ellas, por la normatividad vigente.

PARÁGRAFO: Si bien la sociedad **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.**, suscribe el presente contrato en su calidad de Fideicomitente Gerente, cualquier garantía legal o de saneamiento de cara a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que se derive del presente contrato será asumida conjuntamente por las sociedades **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.** y **VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S.** en calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso **ART CITY RECURSOS** (en adelante los “Fideicomitentes”).

2. DECLARACIONES

1. Que por documento privado del 24 de enero de 2022 se constituyó el **FIDEICOMISO LOTE B6**

CIUDAD DEL RÍO, cuyo objeto consiste en mantener la titularidad jurídica del Inmueble de Mayor Extensión.

2. Que por documento privado del 10 de febrero de 2023, las sociedades Viviendas y Proyectos S.A.S, Arquitectura y Concreto S.A.S y Londoño Gómez S.A.S, conjuntamente y en calidad de Fideicomitentes, celebraron con Alianza Fiduciaria S.A (en adelante la “Fiduciaria”) el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**, en adelante también el “Fideicomiso”, que tiene por finalidad permitir el desarrollo del Proyecto.
3. Que previo al cumplimiento de las Condiciones de Giro, el Fideicomiso deberá ser el titular de los derechos fiduciarios del Fideicomiso LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO, asociados al Inmueble de Mayor Extensión.
4. Que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) la existencia del Fideicomiso y que la Fiduciaria no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del Proyecto y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes.
5. A pesar de que la Fiduciaria, en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO, y del FIDEICOMISO ART CITY, ostentará la titularidad jurídica del Inmueble de Mayor Extensión, así como de los derechos fiduciarios asociados al mismo, la sociedad LONDOÑO GÓMEZ S.A.S, en su calidad de Fideicomitente Gerente, suscribe la presente promesa de compraventa en nombre propio y en nombre y representación de los Fideicomitentes, quienes llevarán a cabo la construcción y promoción del Proyecto, y atenderán las garantías por la terminación, calidad, saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los Inmuebles.

Vistas las anteriores consideraciones, las Partes proceden a suscribir el presente contrato de promesa de compraventa, de conformidad con las siguientes:

3. CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO. En virtud del presente contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir, conjuntamente con ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO, a título de compraventa a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el cien por ciento (100%) derecho de dominio y la posesión material sobre los bienes inmuebles futuros descritos en el literal F (en adelante los “Inmuebles”).

PARÁGRAFO PRIMERO: La descripción de cabida y linderos de los Inmuebles, constará en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Inmobiliario Art City P.H y en la escritura de compraventa prometida; asimismo, la nomenclatura definitiva de los Inmuebles será aquella que les sea asignada por la Subsecretaría de Catastro de Medellín, hecho que El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran expresamente conocer y aceptar. Por lo tanto, la

nomenclatura indicada en la promesa de compraventa es provisional y puede presentar variaciones con la nomenclatura final, sin que ello implique ningún cambio en las unidades prometidas o incumplimiento alguno por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se entiende por área privada la extensión superficiaria cubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, tales como muros de cierre, muros de fachada, muros que separan el bien privado de áreas comunes, columnas, etc., de conformidad con la definición contenida en el artículo 3° de la Ley 675 de 2.001, mientras que el área construida incluye el área privada y los bienes comunes dentro de sus linderos. Por lo anterior, las áreas privadas aquí indicadas podrán tener variaciones en función de ajustes que deba efectuarse en la construcción por motivos técnicos o por la aplicación por parte de la Municipalidad de alguna normativa adicional. No obstante, la mención de la cabida, la venta de los Inmuebles se hará como cuerpo cierto, de manera que no habrá lugar a aumentar o disminuir el precio en consideración al área privada.

En el reglamento de propiedad horizontal se determinarán las áreas privadas construidas de los Inmuebles. La medición de metros cuadrados de cada Inmueble se hará a eje de los muros cuando estos son interiores y colindan con otro inmueble. La conformación de los Inmuebles podrá modificarse en razón de la ubicación de buitrones para el paso de instalaciones y redes de servicios.

PARÁGRAFO TERCERO: En esta promesa se entienden incluidos, además de los Inmuebles objeto de este contrato, los derechos de copropiedad sobre los bienes y zonas comunes que conformarán el Proyecto, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad que se establezcan y en el reglamento de propiedad horizontal y en las adiciones o modificaciones que al mismo se hagan en razón de la incorporación de las diferentes etapas o fases constructivas en que se desarrollará el Proyecto.

SEGUNDA. – DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Los Inmuebles formarán parte de la Etapa 1A del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H, ubicado en el barrio Colombia entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43 G de la ciudad de Medellín, el cual constará de una torre de 21 pisos, 6 apartamentos por piso para un total de aproximadamente 126 apartamentos con sus respectivas zonas comunes y parqueaderos tanto para propietarios como para visitantes. Adicionalmente el proyecto contará con locales comerciales.

El Proyecto, será desarrollado por etapas, tal y como se indica en la cláusula Décima Primera. Para efectos de este documento se entenderá por Proyecto la primera etapa del proyecto denominada Etapa 1A, la cual tendrá un total de 126 apartamentos.

El Proyecto se construirá sobre parte del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 1278776, situado en el municipio de Medellín – Plan Parcial Simesa, en adelante el “Inmueble de Mayor Extensión” cuya descripción, en cuanto a cabida y linderos, es la siguiente, literalmente transcrita de la escritura pública número 227 del 30 de marzo de 2022 de la Notaría 30 de Medellín:

“ÁREA ÚTIL (PRIVADA) DE LA UNIDAD DE GESTION ERECOB B-6; con un área de 8.771,97 M2, ubicada entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43 G, del Barrio Colombia de la ciudad de Medellín, PLAN PARCIAL GRAN MANZANA SIMESA, la cual se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: Por el OCCIDENTE, del punto P42 al punto P54, pasando por el punto P53, en distancia de 87.52 metros lineales aproximadamente, con ÁREA CESIÓN VIAL UNIDAD DE GESTIÓN ERECOB B-6 DESTINADA A ÁNDEN Y CALZADA DE LA CARRERA 43G; por el SUR, del punto P54 al punto P49, pasando por el punto P48, en distancia de 90.36 metros lineales aproximadamente, con andén que lo separa de la calle 20; Por el ORIENTE, del punto P49 al punto P27, pasando por los puntos P50, P51, y P52, en distancia de 88.23 metros lineales aproximadamente, con LA UNIDAD DE GESTION BODEGAS E-1 y por el NORTE, del punto P27 al punto P42, punto de partida en distancia de 105.02 metros lineales aproximadamente con ÁREA ÚTIL (PRIVADA), DE LA UNIDAD DE GESTIÓN ERECOB B-5. PLANO GENERAL - Plan Parcial Simesa – Lote Erecos.”

Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 001-1278776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y el Código Catastral AAB0066XYWD, COD CATASTRAL ANT: 050010105140300180124000000000.

PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora las modificaciones que por razones técnicas de construcción, de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, sea necesario efectuar en el Conjunto Inmobiliario, en los Inmuebles y/o en las zona comunes; las cuales no podrán desmejorar las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, la oferta comercial, ni las condiciones de la oferta inicial. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA conserva total libertad de configurar el número de unidades inmobiliarias, número de etapas, orden constructivo y destinación de las etapas futuras que se adicionarán al Proyecto.

TERCERA. – TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EL FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO adquirió el Inmueble de Mayor Extensión, sobre el cual se construirá el Proyecto, a título de Transferencia de Dominio a Título de Adición a Fiducia Mercantil, por parte de las sociedades Valores y Representaciones S.A.S y Valores Simesa S.A, tal y como consta en la escritura pública número 227 del 30 de marzo de 2022 de la Notaría 30 de Medellín, debidamente registrada el 15 de junio de 2022 en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-1278776.

CUARTA. – CONDICIÓN SUSPENSIVA: Las Partes acuerdan expresamente que la compraventa prometida estará sometida a una Condición Suspensiva consistente en que el Proyecto alcance las siguientes Condiciones de Giro establecidas en el contrato de Fiducia, a más tardar el 10 de diciembre de 2024:

4.1 Condiciones jurídicas

- a) Que en el FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO haya adquirido el Inmueble de Mayor Extensión, y que los fideicomitentes y beneficiarios de dicho patrimonio autónomo hayan establecido expresamente: (A) que los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO, correspondientes a la etapa 1A del Proyecto, sean registrados en el FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS. Esta instrucción deberá ser impartida

irrevocablemente; (B) se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO ni del Inmueble de Mayor Extensión, salvo lo previsto anteriormente, (C) que el Inmueble de Mayor Extensión está destinado exclusivamente al desarrollo del Proyecto, (D) que sobre el Inmueble de Mayor Extensión no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del Proyecto, (E) se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores.

- b) La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble de Mayor Extensión en cual conste la transferencia del Inmueble de Mayor Extensión al FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO en los términos del contrato de fiducia, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a la Fiduciaria.
- c) La entrega de un estudio de títulos sobre el Inmueble de Mayor Extensión, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por la Fiduciaria y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del Inmueble de Mayor Extensión es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los Inmuebles a El(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

4.2 Condiciones Técnicas

- a) La existencia y entrega a la Fiduciaria de la licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea LA PROMITENTE VENDEDORA.
- b) La existencia y entrega a la Fiduciaria del flujo de caja y el presupuesto de obra del Proyecto.
- c) La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades inmobiliarias del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente, del Proyecto.
- d) La entrega a la Fiduciaria de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, en los casos que aplique.
- e) La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera de la respectiva etapa debidamente suscrita por el representante legal de LA PROMITENTE VENDEDORA, y certificada por el interventor.
- f) La presentación a la Fiduciaria de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el LA PROMITENTE VENDEDORA, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, en

cada una de sus etapas. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso.

4.3 Condiciones Financieras:

- a) Haberse suscrito Contratos de Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el 60% de los activos inmobiliarios resultantes de la respectiva etapa en comercialización.
- b) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la Fiduciaria la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la Fiduciaria el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iii) el aporte de los recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del Proyecto por parte de los Fideicomitentes al Fideicomiso.

4.4 Otros

- a) Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los adquirientes adherentes que son tenidos en cuenta con los Contratos de Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al Encargo Fiduciario en virtud de lo establecido en sus Contratos de Adhesión.
- b) La designación del interventor del PROYECTO.
- c) Que el LA PROMITENTE VENDEDORA haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.

PARÁGRAFO: En el evento en que LA PROMITENTE VENDEDORA no acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro dentro del plazo establecido en la presente cláusula, la Condición Suspensiva se entenderá fallida y, en consecuencia, no habrá nacido la obligación para las Partes de celebrar la compraventa prometida. Lo anterior, sin que se considere incumplimiento de ninguna de las Partes y sin que haya lugar a indemnización alguna a cargo de ninguna de ellas.

No obstante lo anterior, será potestativo de las Partes, ampliar el plazo para el cumplimiento de la Condición Suspensiva, para lo cual se suscribirá un otrosí al presente contrato en tal sentido.

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio y la forma de pago de los Inmuebles ha sido pactado conforme lo señalan los literales D y E de la introducción de este documento.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) que no habrá mora en el pago de estas cuotas; en caso de haberla, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá a su arbitrio, hacer valer la cláusula penal consagrada en este contrato o ejecutar forzosamente el cumplimiento de la obligación, sin perjuicio de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconozca(n) intereses a la tasa máxima permitida por ley durante la mora; se entiende que los

pagos efectuados con posterioridad al periodo acordado se abonarán primero a intereses y luego a capital.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El precio pactado en la presente promesa podrá ser modificado teniendo en cuenta las reformas que se efectúen en los Inmuebles prometidos en venta, circunstancia que se consignará y formalizará de mutuo acuerdo teniendo en cuenta las siguientes especificaciones:

- En el evento en que las Partes acuerden acabados a los Inmuebles, éstas serán especificadas en documento separado y se entenderá que hace parte integrante del presente contrato.
- Si la solicitud de los acabados se hiciera con posterioridad a la firma del presente documento y el valor de las mismas implican un cambio en el valor de los Inmuebles, dicho cambio será consignado en Otrosí el cual tendrá todos los efectos jurídicos y modificará el numeral D de la introducción que corresponde al presente documento.

SEXTA. – DESISTIMIENTO: En caso de desistimiento del presente contrato por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en este sentido le imparta LA PROMITENTE VENDEDORA, procederá a devolver sin intereses de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el Fideicomiso y hasta la concurrencia de los mismos, los aportes recibidos hasta dicha fecha de parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), descontado la suma de dinero establecida en el **Acuerdo por Desistimiento, correspondiente a la cláusula penal** y la comisión de la Fiduciaria. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los Inmuebles a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), este deberá restituirlos dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes, sin que se le reconozcan mejoras.

PARÁGRAFO: En caso de haber desistimiento y los Inmuebles objeto del presente contrato tengan los acabados solicitados por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y éstos ya han sido ejecutados total o parcialmente, los valores que se causaron serán devueltos una vez sean vendidos los Inmuebles a una tercera persona y sin intereses.

SÉPTIMA. – ENTREGA MATERIAL: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material de los Inmuebles a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) 24 meses después de que el Proyecto hubiere alcanzado las Condiciones de Giro a las que se hizo referencia en la cláusula cuarta.

En caso tal que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere solicitado reformas y/o cambio de especificaciones en los Inmuebles, este plazo se ampliará de acuerdo a las solicitudes realizadas, las cuales se consignarán en la cotización y/o plantilla respectiva que hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá un período de gracia adicional de seis (6) meses para efectuar la entrega de los Inmuebles, sin que se considere incumplimiento de su parte.

Si vencido el Periodo de Gracia LA PROMITENTE VENDEDORA no hubiere cumplido con su obligación de entregar los Inmuebles, ésta deberá reconocer durante los tres (03) meses siguientes una suma del 0.5% del valor aportado y pagado hasta dicha fecha por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a título de compensación por todos los perjuicios causados por la demora en este tiempo, pasado el tercer mes de estarse reconociendo la suma dicha, se entiende que hay incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá aplicar contra ésta lo previsto en la cláusula Vigésima (Cláusula Penal) de este contrato;

No habrá incumplimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA cuando la entrega no pudiere realizarse por motivos de fuerza mayor no imputables a la misma o en eventos de caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza, huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las empresas o entidades oficiales en la aprobación y/o visto bueno de ocupación y/o de instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y/o gas, entre otros, y se deja constancia que lo acá mencionado es un listado ejemplificante y no se entiende una lista taxativa de los hechos, pueden presentarse otros y hacen parte de eventos en que se puede aducir una fuerza mayor o caso fortuito; en los cuales LA PROMITENTE VENDEDORA notificará en la mayor brevedad de tiempo a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). La demora ocasionada por hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito eximen de cualquier responsabilidad, incumplimiento u obligación indemnizatoria a LA PROMITENTEVENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA avisará por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con diez (10) días calendario de anticipación, el día y la hora en que le(s) hará entrega real y material de los Inmuebles. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) estará(n) obligado(s) a recibir los Inmuebles objeto de este contrato, siempre y cuando estén totalmente terminados de acuerdo con las especificaciones previstas en la fecha en la que sean citados para el efecto. Si habiendo sido citados en debida forma EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparecieren a la entrega material de los Inmuebles, se dejarán las llaves a su disposición en el domicilio principal de LA PROMITENTE VENDEDORA y se entenderá que han recibido los Inmuebles a entera satisfacción.

PARÁGRAFO TERCERO: Queda al arbitrio de LA PROMITENTE VENDEDORA hacer entrega de los Inmuebles antes de la firma de la escritura pública que perfeccione el contrato prometido. En ese caso, el título de entrega de los Inmuebles, hasta el momento de ser otorgada la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato será de mera tenencia y en consecuencia, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrá(n) aducir carácter de poseedor(es), esto, sin perjuicio de las obligaciones que por impuestos, tasas o contribuciones asume(n).

PARÁGRAFO CUARTO: El día de la entrega material de los Inmuebles se suscribirá un acta de entrega de éstos, que contendrá:

1. Nombre y carácter de las personas que intervienen en la diligencia.
2. Fecha.
3. Identificación de los Inmuebles.
4. Observaciones y firma(s) de quien(es) recibe(n).

Igualmente, en el acta de entrega se hará constar que los retoques finales, si a ello hubiere lugar, deberán ser efectuados por LA PROMITENTE VENDEDORA sin que esto sea motivo para negarse a recibir los Inmuebles. Cualquier observación sobre acabados, garantías y/o materiales que se llegaren a evidenciar por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el día de la entrega material, no serán impedimento para dar por recibido los Inmuebles en dicha fecha. No obstante, LA PROMITENTE VENDEDORA procederá con las respectivas reparaciones y/o garantías a que haya lugar dentro de los términos de ley.

PARÁGRAFO QUINTO: A partir de la fecha de entrega material de los Inmuebles a cualquier título, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá los gastos y cuotas de administración que se generen en la copropiedad, intereses de subrogación, al igual que los costos inherentes a los servicios públicos, impuestos, tasas o contribuciones.

PARÁGRAFO SEXTO: Se deja expresa constancia de que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los Inmuebles a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en la fecha aquí establecida para ello, si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no ha(n) cumplido las obligaciones estipuladas en esta promesa, o si la entidad financiera no ha aprobado el préstamo solicitado por éste (éstos) sin que con ello se configure incumplimiento alguno.

PARAGRAFO SÉPTIMO: Se deja expresa constancia de que las observaciones que se hicieren por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con respecto a la calidad de los Inmuebles o de los bienes comunes del Conjunto Inmobiliario no serán motivo para que éstos se abstengan de pagar una o varias, o todas las cuotas estipuladas como parte del precio en esta promesa, ni de recibir los Inmuebles.

PARÁGRAFO OCTAVO. CONDICIONES DE ENTREGA: Los Inmuebles que por este instrumento promete adquirir EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán entregados por LA PROMITENTE VENDEDORA con los acabados que se detallan en el anexo al presente contrato, el cual se entiende que hace parte integral del mismo. Con la suscripción del presente documento EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran conocer, entender y aceptar los acabados que se entienden comprendidos dentro del precio indicado en el literal D de la introducción del presente contrato.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrán hacer variaciones a los acabados mediante la adquisición de reformas que podrán representar variaciones en el predio indicado en el literal D de la introducción al presente contrato, caso en el cual, las Partes suscribirán un otrosí al

presente documento indicando en nuevo precio, la eventual variación en la fecha de entrega material y adjuntando mediante anexo la plantilla con los nuevos acabados, el cual se entiende que hace parte integral del contrato.

Se advierte a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que los acabados indicados en el anexo pueden sufrir variaciones por eventos como escases en el suministro del proveedor. No obstante, LA PROMITENTE COMPRADORA garantiza los acabados en similares condiciones e igual calidad al ofertado.

PARÁGRAFO NOVENO: En el caso de que a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se le(s) entregue un catálogo promocional y unos planos ambientados, se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a LA PROMITENTE VENDEDORA.

OCTAVA. – OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, será otorgada por Alianza como vocera del FIDEICOMISO LOTE 6B CIUDAD DEL RIO y del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS, por el LA PROMITENTE VENDEDORA y por el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o por sus cesionarios registrados en Alianza, en la notaría Quince de Medellín en la fecha y hora que informe LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que **en todo caso no podrá ser posterior al 10 de junio de 2027 a las 3:00 PM.**

Lo anterior, siempre y cuando (i) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a Alianza como vocera del Fideicomiso ART CITY RECURSOS y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, (ii) se haya terminado la obra por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y (iii) se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Proyecto y del cual se derivan los Inmuebles objeto de este contrato.

No obstante, podrá aplazarse por acuerdo previo y escrito entre las Partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si cumplidas las condiciones mencionadas, el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se negare(n) a firmar la escritura de compraventa, el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a pagar a favor del Fideicomiso como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retraso. Igual sanción se causará y pagará en favor del Fideicomiso, en el evento en que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia a LA PROMITENTE VENDEDORA de la boleta de entrada a registro. En todo caso EL(LOS)

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde ya autoriza al LA PROMIOTENTE VENDEDORA a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, LA PROMIOTENTE VENDEDORA informará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

Si llegado el tercer mes en que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debió comparecer a suscribir la escritura, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el LA PROMIOTENTE VENDEDORA, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá pagar a favor del Fideicomiso una sanción equivalente al (100%) de los aportes entregados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a la fecha del incumplimiento, sin que este valor supere el veinte por ciento (20%) del valor total de los Inmuebles. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza expresamente a la Fiduciaria, con la suscripción de la presente promesa, para realizar la retención de la suma anteriormente indicada, de los recursos aportados por éste, y que esta suma de dinero, sea entregada a favor del LA PROMIOTENTE VENDEDORA. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad a favor de LA PROMIOTENTE VENDEDORA de dar por terminado el presente contrato.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a la Fiduciaria y/o a LA PROMIOTENTE VENDEDORA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, para lo cual EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de Alianza, sea prueba plena del monto de la obligación.

LA PROMITENTE VENDEDORA y la Fiduciaria están autorizadas para firmar por fuera de las instalaciones de la Notaría por lo que, la no comparecencia no puede ser imputada como incumplimiento de sus obligaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública la Fiduciaria no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual LA PROMIOTENTE VENDEDORA dará aviso escrito, por correo físico, correo electrónico o por correo certificado a la dirección de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), señalada en la primera hoja de este documento.

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

NOVENA. – RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY PROPIEDAD HORIZONTAL, será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos exigidos por la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública debidamente registrada.

En ese sentido, los Inmuebles prometidos en venta, formarán parte de la Etapa 1A del Proyecto, la cual comprenderá bienes privados de dominio particular y bienes comunes. Toda vez que el Proyecto se desarrollará por etapas, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizan a LA PROMITENTE VENDEDORA a adicionar por el Reglamento de Propiedad Horizontal al finalizar cada una de las etapas constructivas, cuyo número de etapas, destinación y número de bienes privados quedan a la libre determinación de LA PROMITENTE VENDEDORA.

DÉCIMA. – CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sus cesionarios, sucesores o quienes, a cualquier otro título gocen de sus bienes de dominio particular, quedan obligados a aceptar totalmente el Reglamento de Propiedad Horizontal y destinar los Inmuebles al uso exclusivo determinado en el mismo reglamento.

Al respecto, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente su aceptación y su obligación de cubrir los gastos de administración que correspondan a los Inmuebles objeto de este contrato, de conformidad con la proporción establecida en el reglamento y en sus adiciones para los bienes de dominio particular.

DÉCIMA PRIMERA. – ESTIPULACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO POR ETAPAS DEL CONJUNTO ART CITY P.H. El CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H., será desarrollado en varias etapas, con el criterio de que todas las etapas conforman una sola propiedad horizontal, de tal manera que se han concebido unas zonas comunes generales de todos los copropietarios que se van construyendo a medida que se desarrolla cada etapa.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), declara(n) conocer y aceptar expresamente las siguientes estipulaciones relativas al desarrollo por etapas del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H.

- Que LA PROMITENTE VENDEDORA tiene previsto desarrollar la construcción del CONJUNTO ART CITY P.H., en varias etapas constructivas pero está concebido como una unidad urbanística, con áreas y servicios comunes integrados.
- Que en consecuencia, en el CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H., habrá unidad de administración, unidad de órganos de dirección y unidad normativa y que la descripción de los bienes de dominio particular y de dominio común, se hará conforme al desarrollo por etapas, mediante adiciones al reglamento inicial.
- Que como la construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H. se hará por etapas, es necesario describir por separado los bienes de dominio particular que integran cada etapa

- y las áreas y zonas de dominio común ubicadas en cada una de ellas, pero destinadas al servicio de la totalidad del conjunto, sin afectar la unidad normativa y de administración
- Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce la facultad de LA PROMITENTE VENDEDORA para desarrollar, adicionar o reformar el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H. y autoriza al mismo para hacerlo, en cuanto a los índices de copropiedad, ajustes a las áreas privadas y comunes, entre otros conceptos, en los términos previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal mismo y en sus adiciones.
 - Queda expresamente prohibida la destinación de los Inmuebles al arrendamiento de corta estancia, arrendamiento de vivienda turística o cualquier otra destinación diferente a la estrictamente residencial.

DÉCIMA SEGUNDA: – LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los Inmuebles objeto de esta promesa son propiedad exclusiva del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO; que los ha poseído en forma regular, pacífica y pública; que no los ha vendido ni prometido en venta a ninguna otra persona y que éstos se encuentran libres de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública registrada, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal al cual estarán sometidos y de la hipoteca abierta en mayor extensión que será constituida a favor de la entidad financiera que otorgue el crédito constructor, la cual será debidamente registrada sobre el Inmueble de Mayor Extensión. Este gravamen será desahogado por la entidad financiera a favor de quien se otorgue, en lo que hace relación a los Inmuebles objeto de este contrato, en la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento al presente contrato.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga al saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios de los bienes prometidos en venta, en los casos de la ley.

DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza en los términos de la Ley 1480 de 2011 y sus decretos reglamentarios, por un (1) año contado a partir de la fecha de la entrega material de que trata la cláusula séptima de este contrato, el buen funcionamiento de los Inmuebles en cuanto a sus acabados; por lo tanto se obliga a atender las reclamaciones que se le presenten dentro de dicho plazo por defectos en los acabados y su calidad, por hechos que sean de responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA. Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. Deberán ser informados por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA o a quien ésta designe al momento de la entrega.

Igual responsabilidad se asume con relación a las garantías sobre las zonas comunes, por hechos que sean de responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA y no imputables a los ocupantes del Conjunto Inmobiliario. Los doce (12) meses se contarán a partir de la entrega de la respectiva zona común al administrador del Conjunto Inmobiliario, de acuerdo con lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, la ley 675 de 2001 y en el presente contrato.

Las reclamaciones en razón a las garantías ofrecidas por LA PROMITENTE VENDEDORA sobre los diferentes componentes de los bienes comunes del Conjunto Inmobiliario, deberán tramitarse mediante comunicación escrita del administrador de la propiedad horizontal, en su calidad de representante legal de la misma, dirigida a LA PROMITENTE VENDEDORA.

DÉCIMA CUARTA: SERVICIOS: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los Inmuebles contarán con los servicios de acueducto, energía, alcantarillado y red de gas en espera, exigidos por las autoridades municipales y que se entregarán con la correspondiente red telefónica. La consecución de la línea y el respectivo aparato telefónico serán por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), al igual que los derechos de habilitación y conexión de gas.

DÉCIMA QUINTA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los impuestos y gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento al presente contrato, serán asumidos así:

- Los gastos notariales y el impuesto de anotación y registro (rentas departamentales) y el impuesto de timbre estarán a cargo de ambas Partes por mitades.
- Los gastos de registro, serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en su totalidad.

La retención en la fuente y los gastos asociados a la liberación parcial de la hipoteca de mayor extensión estarán a cargo exclusivo de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO IMPUESTO DE TIMBRE: En caso de que la escritura pública que perfeccione la presente promesa, cumpla los presupuestos establecidos en el artículo 77 de la ley 2277 del 2022 (modificación artículo 519 del estatuto tributario), y sea objeto del pago del impuesto de timbre, el valor que se liquide por dicho concepto deberá ser asumido y pagado por ambas partes en iguales proporciones.

La totalidad de los impuestos y gastos que se generen por la constitución de la hipoteca que garantice el crédito hipotecario otorgado a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), serán asumidos exclusivamente por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

DÉCIMA SEXTA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA asumirá el pago del impuesto predial que se hubiere causado sobre los Inmuebles hasta la fecha en la cual EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) recibido o estuviese(n) obligado(s) a recibir materialmente los mismos, o se hubiere firmado la escritura pública de compraventa, lo que ocurra primero.

Las contribuciones por valorización que se derramen sobre los Inmuebles, después de la fecha de celebración del acuerdo precontractual (orden de promesa de venta), ya se trate de obras nuevas o de reajustes de anteriores, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); y, de la misma forma se procederá con los valores adicionales que se generen por costo de aplicación de nuevas normativas exigidas por autoridades de cualquier orden nacional, gubernamental y/o municipal.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara conocer y aceptar el hecho de que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá requerirlos para el correspondiente pago del impuesto predial, los derechos por el suministro de agua y electricidad; así como cualquier otro derecho que se cause en relación con los Inmuebles a partir de la fecha de entrega material en el que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) está obligado tal cual como se indica en la presente cláusula; no obstante la cuenta de impuesto predial o cualquiera de las otras mencionadas, lleguen a nombre de la sociedad vendedora. Solamente se cobrará lo proporcional a los Inmuebles que son objeto de la presente promesa de compraventa a prorrata de su participación. Los anteriores conceptos quedan a su vez garantizados a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA con el pagaré en blanco con carta de instrucciones que se suscribe con el presente documento, el cual se ejecutará en caso de mora en el pago de dichos conceptos.

Asimismo, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a pagar o rembolsar a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquier pago pendiente por cubrir por concepto del impuesto predial, los derechos por el suministro de agua, y/o electricidad de los Inmuebles, causados antes de la fecha de entrega de los Inmuebles o fecha en la que se entendió por entregado los mismos.

DÉCIMA SÉPTIMA: CESIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se ha celebrado en consideración a las Partes contratantes, en consecuencia, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) solo podrá(n) ceder los derechos originados en el presente contrato, previa aprobación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA y la Fiduciaria, pero se entiende que el cedente y el cesionario quedan solidariamente obligados para con ésta.

En el evento de que se quiera ceder a persona diferente a sus familiares hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, debe cubrirse los derechos de cesión que corresponden a gastos únicamente de carácter administrativo, equivalentes a 5 SMLMV, dineros que deben ser consignados en la cuenta que sea indicada por LA PROMITENTE VENDEDORA.

En el caso de que se quiera ceder a una tercera personas o persona hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, a partir de la segunda cesión debe cubrirse los derechos de cesión que corresponden a gastos únicamente de carácter administrativo, equivalentes a 5 SMLMV, dineros que deben ser consignados en la cuenta que sea indicada por LA PROMITENTE VENDEDORA.

Dado el caso que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) realizados abonos a los Inmuebles por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron inicialmente pagados. Igualmente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que LA PROMITENTE VENDEDORA ceda el presente contrato a cualquier persona jurídica o natural.

VIGÉSIMA: GASTOS ADICIONALES. Serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a partir de la fecha en que se den por entregados materialmente los

Inmuebles a favor EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc.; por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, estarán a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Lo anterior aún en el evento de no comparecer o negarse a recibir en la fecha prevista.

VIGÉSIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por cualquiera de las Partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al 100% de los aportes entregados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a la fecha del incumplimiento, sin que este valor supere el veinte por ciento (20%) del valor total de los Inmuebles, suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos éstos a los cuales las partes renuncian en su recíproco beneficio.

En el evento de incumplimiento de una Parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendario siguientes, o en el plazo indicado en el presente contrato para asuntos específicos, proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la Parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, junto con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

En el evento de demandarse la resolución del presente contrato por incumplimiento o mora de treinta (30) días por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del mismo y/o reporte negativo de las centrales de riesgo, se aplicará la presente cláusula.

VIGÉSIMA SEGUNDA: FALLECIMIENTO DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): Acuerdan las Partes que, la muerte en caso de persona natural o la liquidación en caso de persona jurídica de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), es causal de terminación inmediata del presente contrato. Notificada LA PROMITENTE VENDEDORA por cualquiera que pueda tener

algún interés en el asunto del fallecimiento de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en caso de persona natural o de su liquidación en caso de persona jurídica, se habilitarán nuevamente los Inmuebles para su respectiva enajenación y la Fiduciaria queda autorizada para aperturar un fondo a nombre de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) fallecido(s) al cual se trasladarán los aportes realizados por éste. Dichos aportes serán entregados a los herederos que acrediten a la Fiduciaria la adjudicación de dichos aportes, ya sea través de una Escritura Pública de Liquidación de Sucesión o Sentencia Judicial.

VIGÉSIMA TERCERA: RESOLUCIÓN O TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Serán causales para que la PROMITENTE VENDEDORA dé por terminado este contrato unilateralmente, las siguientes:

- 23.1** El incumplimiento por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el pago de la(s) cuota(s) consignada(s) como parte del precio con una mora superior a treinta (30) días calendario o cualquier otra de las obligaciones que se derivan del presente contrato.
- 23.2** La no concurrencia a la notaría donde se suscribirá la respectiva escritura pública, tal y como se establece en el parágrafo primero de la cláusula octava.
- 23.3** La sola inclusión de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en cualquier lista nacional o internacional de lavados de activos, narcotráfico, financiación del terrorismo o cualquier otra actividad ilícita, así como su inclusión a una indagación, imputación, proceso disciplinario de responsabilidad fiscal, proceso judicial por la posible comisión o realización de actividades delincuenciales o ilícitas o en el evento que se genere cualquier tipo de señal de alerta, señalamiento o hallazgo que pueda representar un riesgo de LA/FT/FPADM para LA PROMITENTE VENDEDORA.

En todos los casos anteriores, se aplicará, la cláusula penal consignada en la cláusula vigésima de este mismo contrato.

Adicionalmente, este contrato podrá darse por terminado:

- 23.4** De mutuo acuerdo por las Partes
- 23.5** Por la muerte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o la liquidación de LA PROMITENTE VENDEDORA.
- 23.6** Por las demás causales señaladas en este documento y/o en la ley.

Ante la terminación o resolución del presente Contrato por cualquier causa, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá comercializar los Inmuebles nuevamente sin ninguna restricción.

VIGÉSIMA CUARTA. – ORIGEN DE INGRESOS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que los dineros que en virtud de la presente promesa de compraventa se obliga(n) a pagar al Fideicomiso y/o a LA PROMITENTE VENDEDORA no provienen, ni directa, ni indirectamente del ejercicio establecido de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las leyes 190 de 1995, 333 de 1996, 365 de 1997, 590 de 2000, 793 de 2002 y 1708 del 20 de enero de 2014, y demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han

sido utilizados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sus dependientes, etc., como medios o instrumentos para la realización de dichas conductas.

La sola inclusión de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en alguna lista nacional o internacional de lavado de activos, narcotráfico o cualquier actividad ilícita, así como su inclusión a una indagación, imputación, proceso disciplinario de responsabilidad fiscal, proceso judicial por la posible comisión o realización de actividades delictuales o ilícitas o en el evento que se genere cualquier tipo de señal de alerta, señalamiento o hallazgo que pueda representar un riesgo de LA/FT/FPADM para LA PROMITENTE VENDEDORA, será justa causa para la terminación inmediata del presente contrato.

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

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

Dirección: _____

Teléfono: _____

Correo Electrónico: _____

Con el lleno de esta información y la suscripción del presente contrato, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), acepta recibir información, publicidad, ofertas, encuestas, entre otros, a través de correo físico, correo electrónico, llamadas telefónicas y mensajes de texto.

LA PROMITENTE VENDEDORA:

Dirección: Calle 7D #43 A – 99 Torre Almagrán piso 6.

Teléfono: 311 17 70

Correo Electrónico: jmunera@londonogomez.com

Las notificaciones que se produzcan bajo la presente promesa de compraventa se considerarán efectuadas en las siguientes fechas:

- (i) Si se entregan personalmente, en la fecha de entrega.
- (ii) Si se envían por correo certificado, en la fecha de entrega que sea certificada por la correspondiente empresa de correos.
- (iii) Si se envían por e-mail, en la fecha de la transmisión, según conste en el correspondiente comprobante de envío.

PARÁGRAFO: Se deja constancia de la obligatoriedad de las Partes de reportar toda novedad en el cambio de direcciones para las correspondientes notificaciones a que haya lugar; en caso de omitirse, se exonera de responsabilidad la otra parte en el evento de realizar alguna

comunicación y esta no poderse llevar a cabo por cambio de dirección u otro concepto, dado la imposibilidad de conocimiento del hecho.

VIGÉSIMA SEXTA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza expresamente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A, LONDOÑO GÓMEZ S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S y/o VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S o en el futuro a quien represente u ostente sus derechos para que consulte, registre, reporte y circule información a la CIFIN o a otra base de datos, sobre todas las operaciones financieras y crediticias que bajo cualquier modalidad se le hubiere otorgado o se le otorgue en el futuro a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

VIGÉSIMA SÉPTIMA: HABEAS DATA, LONDOÑO GÓMEZ S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S y/o VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S, son responsables del tratamiento de los datos personales de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), los cuales han sido recolectados con ocasión de los contratos que se han celebrado entre EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), la Fiduciaria y LA PROMITENTE VENDEDORA. Las sociedades señaladas, reconocen y cumplen la ley con respecto a la confidencialidad de su información y el derecho de habeas data que tienen sus clientes para acceder, modificar, actualizar, verificar y/o eliminar los datos entregados, así como para derogar la autorización otorgada para el tratamiento de dicha información.

En atención a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, le recordamos que tenemos una política de protección de datos personales, la cual le garantizará la seguridad debida sobre los mismos y el ejercicio pleno de sus derechos, para mayor información consulte el siguiente link: <https://londonogomez.com/politica-tratamiento-de-datos>, para atender sus inquietudes no dude en contactarnos a la información de contacto suministrada en la cláusula vigésima Quinta o al siguiente email: info@londonogomez.com.

LONDOÑO GÓMEZ S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S y/o VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.S, en su calidad de Responsables del Tratamiento de los datos personales de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), los transmitirá a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO quien los recibirá en su calidad de Encargada.

VIGÉSIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquiera otro contrato verbal o escrito celebrado entre las Partes con anterioridad.

VIGÉSIMA NOVENA: MÉRITO EJECUTIVO: Para los efectos de establecerlo como obligación expresa, clara y exigible, las Partes contratantes declaran que reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo en caso en que de acuerdo con sus estipulaciones deba presentarse demanda de cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo.

En conformidad y para constancia, se firma el presente contrato en original y copia, en la ciudad de Medellín, a los días del mes de de
Se elaboró en el contrato Nro: con hojas.

EL PROMITENTE VENDEDOR

[*]

Representante Legal

[*]

NIT. [*]

EL PROMITENTE COMPRADOR

C.C.

EL PROMITENTE COMPRADOR

C.C.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CARÁTULA
FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

1	La Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por CATALINA POSADA MEJÍA mayor de edad domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043 de Envigado (Ant) obrando en su calidad de Representante Legal, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera.			
		Dirección	Carrera 43 A No. 14 - 57 Piso 7 Centro Empresarial San Francisco	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico	diavasquez@alianza.com.co		
2	Los Fideicomitentes Desarrolladores	RODRIGO MUÑOZ MENENDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.239.793, quien obra en calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y Representación Legal de VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A., identificada con Nit: 890.941.953-0, sociedad comercial, con domicilio principal en el municipio de Medellín - Antioquia, constituida mediante escritura pública No. 5087 otorgada en la Notaría 15a. de Medellín, en agosto 29 de 1986 inscrita en septiembre 8 de 1986, en el libro 9o., folio 841, modificada posteriormente por escritura Pública No. 4657 del 27 de junio de 2001, de la Notaría 15a. de Medellín, inscrita el 12 de julio de 2001 con el No. 6692 del Libro IX; hechos que acredita con copia del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, también se le denominará en este contrato EL COMERCIALIZADOR o FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR DEL PROYECTO			
		Dirección	Carrera 43 #33-57 bloque 2 of 201	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico	samuelmm@vyp.com.co mariapanesso@inmolegal.com.co		
		FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ RESTREPO mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.613.178, actuando como Representante Legal de ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., identificada con el NIT. 800.093.117-3, sociedad comercial, domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública Nro. 631 otorgada en la Notaría 17 de Medellín en abril 2 de 1990, registrada en la cámara de comercio en abril 20 de 1990 en el Libro 9, Folio 395, bajo el número 3159, , todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se adjunta, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el CONSTRUCTOR o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR			
		Dirección	Calle 3 Sur #43 A-52 piso 18	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico	fm@arquitecturayconcreto.com		
		LONDONO GOMEZ S.A.S., con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con el NIT 890.912.140-6, constituida mediante escritura pública N° 32 del 20 de febrero de 1973 de la Notaría 7 de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, todo lo cual consta en el certificado expedido por la misma Cámara, representada legalmente por el señor ALVARO JOSE LONDONO MEJIA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.389.851, con amplias facultades estatutarias para celebrar este acto, hechos que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se anexa como parte integrante de este contrato, también se le denominará en este contrato EL GERENTE o FIDEICOMITENTE GERENTE			
		Dirección	Calle 7D # 43 a 99 piso 6 Torre Almagrán	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico	ajlondono@londonogomez.com jmunera@londonogomez.com		
		Sociedades que en adelante y para todos los efectos de este CONTRATO se denominarán de manera conjunta, los "FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES" o los "FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO".			
3	Proyecto	Proyecto de vivienda ubicado en el barrio Colombia entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43 G el cual consta de 2 torres de 21 pisos cada una, 10 apartamentos por piso para un total de aproximadamente 420 apartamentos con sus respectivas zonas comunes y parqueaderos tanto para propietarios como para visitantes. Adicionalmente el proyecto contará con locales comerciales.			

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

		El proyecto se desarrollará por etapas. El número de unidades y etapas finales del proyecto podrá tener variaciones de acuerdo con las necesidades comerciales, jurídicas o técnicas del mismo, siempre en cumplimiento de las normas vigentes aplicables. El número de unidades de cada etapa y se indicarán mediante la comunicación suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE y radicada en Alianza en la cual se indique la vigencia de la Fase Pre Constructiva de la respectiva etapa, según se indica en el siguiente cuadro. Así mismo se informará en los respectivos contratos de adhesión que se suscriban con los futuros Adquirentes adherentes.
4	<u>Vigencia FASE PRE - CONSTRUCTIVA</u>	ETAPA 1. 16 meses. Periodo que se entenderá iniciado a partir de la suscripción del presente contrato. Prorrogable automáticamente por una sola vez y por un periodo de seis (6) meses adicionales. Las etapas futuras serán definidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE y se indicarán mediante comunicación suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE y radicada en Alianza, momento a partir del cual se fijará a su vez la fecha de inicio del periodo pre operativo de la respectiva etapa.
5	<u>Vigencia FASE CONSTRUCTIVA</u>	Se encuentra señalado en el párrafo cuarto del numeral 8.2., de la Cláusula Octava - Estas fechas deberán indicarse en los CONTRATOS DE ADHESIÓN
6	<u>Clausulas limitativas a los derechos del FIDEICOMITENTE y ADQUIRIENTES ADHERENTES</u>	a. <u>Cláusula Octava – numeral 8.1 y párrafos (Desarrollo del proyecto – Fase Preconstructiva)</u> b. <u>Cláusula novena – numeral 9.1 (Obligaciones Generales de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES)</u> c. <u>Cláusula Décima tercera (Derechos de Quien Ostente la Calidad de Fideicomitente)</u> d. <u>Cláusula Décima sexta (Derechos y Obligaciones de los Adquirientes Adherentes)</u> e. <u>Cláusula vigésima primera (Costos y Gastos)</u>

CONSIDERACIONES

PRIMERO. ESQUEMA FIDUCIARIO. Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el presente FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA y el FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO, a través de los cuales se interactúa de la siguiente manera:

- A. FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO: Los FIDEICOMITENTES podrá(n) como parte de la estructura inmobiliaria, establecer la constitución de un vehículo fiduciario de administración que ostente la titularidad jurídica del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, en adelante el FIDEICOMISO LOTE.
1. Nombre: FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO
 2. Objeto: (i) Administración de los bienes fideicomitidos conforme las instrucciones de quien ostente la calidad de fideicomitente, (ii) Administrar los inmuebles que conforma(n) el fideicomiso bajo el entendido que dicho(s) inmueble(s) se encuentran destinados al desarrollo del PROYECTO.
 3. Fideicomitentes y Beneficiarios: VALORES SIMESA S.A. con NIT 811.026.226-2 y NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S. con NIT 890.917.042-5
 4. Instrucciones: Se indique irrevocablemente que:
 - 4.1. El INMUEBLE será transferido al FIDEICOMISO LOTE para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
 - 4.2. Que se cederán los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE a favor del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS, lo cual deberá constar en un documento suscrito previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- 4.3. El registro de los derechos fiduciarios derivados del fideicomiso (Lote) a favor del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS, previo al registro del Reglamento de Propiedad Horizontal y de la respectiva etapa del PROYECTO.
 - 4.4. Que los Fideicomitentes y Beneficiarios se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anteriormente.
 - 4.5. Que se establezca de forma irrevocable que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
 - 4.6. Que los Fideicomitentes y Beneficiarios se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE, salvo lo requerido para el crédito solicitado para el desarrollo del PROYECTO.
 - 4.7. Que se establezca de forma irrevocable que los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE se obligan a abstenerse de impartir instrucciones contrarias a las indicadas en los literales anteriores.
 - 4.8. Si la estructura lo contempla, se permita la escrituración conjunta del FIDEICOMISO LOTE con el FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO.
- B. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. Corresponde al presente patrimonio autónomo constituido mediante el presente contrato, mediante el cual LOS FIDEICOMITENTES llevarán a cabo el desarrollo del PROYECTO, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato.

SEGUNDO. Que por lo anterior, la FIDUCIARIA recibirá y administrará los recursos de los terceros que se vinculen al presente FIDEICOMISO en calidad de ADQUIRIENTES ADHERENTES y entregará dichos recursos a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO descritas en el presente contrato, para que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrolle el PROYECTO.

TERCERO. ALIANZA en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, del Capítulo I, título II, Parte II de la CBJ, previo a la celebración de este contrato, solicitó a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES frente a la magnitud del proyecto encontrando que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de la FIDUCIARIA.

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA. DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

- 1.1. **ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del FIDEICOMITENTE GERENTE, responsable junto con aquel, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- 1.2. **ACREEDOR FINANCIERO - BANCO o ENTIDAD CREDITICIA:** Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del PROYECTO.
- 1.3. **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO o ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO:** Serán aquellas unidades privadas que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los inmuebles que se transfieran al FIDEICOMISO LOTE y se deriven del desarrollo del PROYECTO.
- 1.4. **ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc., siempre dentro del marco del objeto del presente contrato.
- 1.5. **ADQUIRIENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el procedimiento de VINCULACIÓN en la FIDUCIARIA, que tienen interés en adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, quienes se adhieren al presente CONTRATO de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el CONTRATO DE ADHESIÓN. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán los recursos en el número de encargo a su nombre en el FONDO, según los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes y suscribirán los CONTRATOS ADHESIÓN, con la única finalidad que a la terminación del PROYECTO, siempre y cuando se encuentre al día en los pagos referenciados en el plan de aportes les sea transferido al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO el(los) respectivo ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO.
- 1.6. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA, son los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, hasta tanto se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de recursos que aportan los ADQUIRIENTES ADHERENTES. Quien se encuentra habilitado para recibir todas las sumas de dinero entregadas por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el encargo fiduciario a su nombre en el FONDO. Por el contrario, si las referidas CONDICIONES DE GIRO no se cumplen en los términos de este CONTRATO, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos ADQUIRIENTES ADHERENTES.
- 1.7. **BENEFICIARIOS:** Son los mismos FIDEICOMITENTES en los mismos porcentajes que tienen en virtud de tal calidad.
- 1.8. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, las cuales deben ser acreditadas a LA FIDUCIARIA previamente, para que el BENEFICIARIO CONDICIONADO pueda disponer de los recursos recibidos por los ADQUIRENTES ADHERENTES, con la finalidad de que éste de inicio a la FASE CONSTRUCTIVA. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR.

Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los recursos serán considerados como un aporte al FIDEICOMISO junto con los rendimientos que dichos recursos hayan producido.
- 1.8.1. **CONSTRUCTOR:** Es ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el INMUEBLE, en donde se desarrollará el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad es el único responsable de la construcción y por lo tanto tiene la calidad de "Constructor" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón es del FIDEICOMITENTE

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

CONSTRUCTOR las obligaciones de Constructor, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del CONSTRUCTOR.

- 1.9. CONTRATO: Corresponde al presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- 1.10. CONTRATO DE ADHESIÓN: Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y los terceros interesados en adherirse al FIDEICOMISO en calidad de ADQUIRIENTES ADHERENTES que será suscrito manuscrita, mecánica o digitalmente, electrónicamente según sea del caso, el cual está compuesto por la SECCIÓN I y la SECCIÓN II, según dichos términos se definen a continuación:
 - 1.10.1. SECCIÓN I: Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA del PROYECTO y es el documento en virtud del cual LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES se vinculan al presente CONTRATO, para que con los recursos recibidos ALIANZA separe el(los) ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO indicado(s) en el respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN a adquirir por parte del ADQUIRIENTE ADHERENTE y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en las DISPOSICIONES del CONTRATO DE ADHESIÓN. En consecuencia, una vez los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES cumplan con las condiciones establecidas en la cláusula octava de este CONTRATO y en el CONTRATO DE ADHESIÓN, LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES podrán disponer de los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
 - 1.10.2. SECCIÓN II: Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO que contiene los términos y condiciones en virtud de los cuales los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES se compromete a construir, entregar y transferir al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO el (los) ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, y estos últimos se obligan a pagar el precio correspondiente, todo conforme lo establecido en el CONTRATO DE ADHESIÓN.
- 1.11. EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES: Corresponderán a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS los recursos y bienes, que se encuentren en el FIDEICOMISO al momento de proceder con la liquidación de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO.
- 1.12. FASE PRE-CONSTRUCTIVA: Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las CONDICIONES DE GIRO. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.13. FASE CONSTRUCTIVA: Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las CONDICIONES DE GIRO hasta la fecha de inicio de la FASE POSTCONSTRUCTIVA, para lo cual el estado de la obra deberá encontrarse terminada al cien por ciento (100%) de la correspondiente etapa, lo que se acreditará con un informe del INTERVENTOR del PROYECTO donde conste que se la obra se ejecutó en su totalidad. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.14. FASE POSTCONSTRUCTIVA: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que haya finalizado la FASE CONSTRUCTIVA de cada una de las etapas del PROYECTO e irá hasta la liquidación del FIDEICOMISO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- 1.15. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido mediante la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual en adelante se denominará FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS.
- 1.16. FIDEICOMISO LOTE: Corresponde al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO constituido mediante documentos privado del 24 de enero de 2022, que ostenta u ostentará la propiedad del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.
- 1.17. FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES): Son las personas jurídicas identificadas como tal en la carátula del presente CONTRATO, quienes en virtud de la celebración de este documento y sobre el INMUEBLE llevarán a cabo de manera conjunta la ejecución del PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, contable, jurídica y administrativa, por lo cual tienen la calidad de "Enajenadores de Vivienda" del PROYECTO, según el significado que al término en comillas se da en la Ley 1796 de 2016 y, por tal razón, son de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES las obligaciones de Enajenador de Vivienda bajo los términos de dicha Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la misma para el amparo patrimonial allí dispuesto. ALIANZA ni como sociedad, ni como administradora del presente FIDEICOMISO ostenta la calidad de Enajenador y, por tanto, tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.
- 1.18. FIDEICOMITENTE(S): Son en general, las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que se obligan a hacer aportes en dinero, inmuebles y/o en gestiones para el desarrollo del PROYECTO y en cuyo beneficio se celebra el contrato de fiducia mercantil. Son de varias clases, según el tipo de aporte y según la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO, se tendrán por tales al CONSTRUCTOR, al GERENTE y al COMERCIALIZADOR, en las siguientes proporciones.

VIVIENDAS Y PROYECTOS SA (FIDEICOMITENTE (COMERCIALIZADOR DEL PROYECTO))	33.34%
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S (FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR)	33.33%
LONDOÑO GOMEZ S.A.S. (FIDEICOMITENTE GERENTE)	33.33%
Total	100%

Con la suscripción del presente instrumento los FIDEICOMITENTES instruyen y manifiestan de manera irrevocable a ALIANZA para que sea el FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO quien imparta las instrucciones que se requieran en desarrollo del presente contrato fiduciario; por tanto aceptan que las gestiones que adelante ALIANZA se limitarán a dar cumplimiento a las instrucciones del presente contrato y a aquellas que imparta el fideicomitente indicado, por lo que asumen las consecuencias derivadas de las mismas y por ello, carecen de la potestad de iniciar cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la presente estipulación en contra de ALIANZA que se pudiese derivar directa o indirectamente de las facultades aquí mencionadas. Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO saldrá a la defensa de ALIANZA y del FIDEICOMISO respecto de los perjuicios derivados de cualquier reclamación que se ocasione por cualquier concepto respecto de las instrucciones que impartan, a través del FIDEICOMITENTE GERENTE en desarrollo del FIDEICOMISO y en todo caso se obliga a sustituir a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

- 1.19. FIDUCIARIA o ALIANZA: Será denominada así en el presente contrato a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.20. FONDO: Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es ALIANZA, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.

- 1.21. GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA: Es LONDOÑO GOMEZ S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTES GERENTE, quien estará encargado de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.
- 1.22. INMUEBLE(S): Es el predio sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 001-1278776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, ubicado en el municipio de Medellín, de propiedad del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A o los que resulten de su urbanización, englobes y/o reloteos.
- 1.23. 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, designada por los EL FIDEICOMITENTES GERENTE independiente del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 EL FIDEICOMITENTE CONSTRCTOR, 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. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. ALIANZA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por LA FIDUCIARIA, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.
- 1.24. PROMESAS DE COMPRAVENTA: Son los contratos celebrados entre los FIDEICOMITENTES y los terceros interesados en adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, en virtud de los cuales, los FIDEICOMITENTES prometen construir y vender determinado ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente. Queda entendido que ALIANZA y el FIDEICOMISO no son parte de la señalada promesa de compraventa.
- 1.25. PROYECTO: Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado ART CITY, sobre el INMUEBLE, cuyas características generales del PROYECTO, han sido definidas por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, conforme lo establecido en la caratula del presente contrato.

No obstante la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del PROYECTO, ello con las debidas autorizaciones.

- 1.26. RESPONSABLES DEL PROYECTO: Son los mismos FIDEICOMITENTES de forma conjunta de conformidad a las labores y roles que desempeñarán en el desarrollo del proyecto.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- 1.27. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el FIDEICOMISO realizará la transferencia jurídica de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, durante la **FASE CONSTRUCTIVA** conforme lo previsto en el presente CONTRATO, el cual para el presente contrato corresponde a **COMPRAVENTA**.
- 1.28. **VINCULACIÓN:** Corresponde al procedimiento interno establecido por la FIDUCIARIA para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento y suscripción por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La FIDUCIARIA, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.

SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 2.1 El desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 2.2 Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del FIDEICOMISO sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** o de los mismos **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 2.3 Los **FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que se encuentra(n): (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este CONTRATO se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente CONTRATO (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, por lo cual, el(los) **FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por ellos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente CONTRATO (iv) Que obtendrá de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos de este contrato; (v) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley; (vi) Que se obligan a obtener dentro de los términos y condiciones establecidos en este CONTRATO, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del **PROYECTO**, y a desarrollar el mismo, conforme a dichas licencias y permisos ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**; (vii) Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento; (viii) Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios; (ix) Que los bienes que entrega(n) a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 590 de 2000, Ley 1708 de 2014, Ley 793 de 2002 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por él (los), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente CONTRATO no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio y (x) Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del PROYECTO.

- 2.4 Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del del FIDEICOMISO no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.5 LOS FIDEICOMITENTES declaran con la suscripción del presente CONTRATO que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibió la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del CONTRATO y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del CONTRATO, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- 2.6 En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES se sometan al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.7 LOS FIDEICOMITENTES declaran conocer y aceptar que: i. el objeto del CONTRATO, no se relaciona por parte de LA FIDUCIARIA con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del PROYECTO; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del PROYECTO, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.8 La FIDUCIARIA realizó entrevista a los FIDEICOMITENTES, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
- 2.9 La FIDUCIARIA mediante la suscripción de este CONTRATO manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este CONTRATO, el CONTRATO DE ADHESIÓN y el reglamento del FONDO.
- 2.10 Las PARTES declaran con la suscripción del presente CONTRATO que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 “por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública” y la Ley 1778 de 2016 “por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción” y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del CONTRATO.
- 2.11 LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que ALIANZA, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conocen las funciones y obligaciones del mismo. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +60 (1) 6108161-+60(1) 6108164 Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá Página Web: www.ustarizabogados.com

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- 2.12 El FIDEICOMITENTE GERENTE con la suscripción del presente contrato declara que conoce y acepta los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)
- 2.13 El FIDEICOMITENTE GERENTE con la suscripción del presente contrato asume total responsabilidad por las operaciones que realice directamente, el ADMINISTRADOR DE CUENTA o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO, ADMINISTRADOR DE CUENTA y los usuarios creados por ellos, en consecuencia el FIDEICOMITENTE GERENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- 2.14 El FIDEICOMITENTE GERENTE mediante el presente contrato nombra como ADMINISTRADOR DE CUENTA a: Juliana Ramírez identificado con CC número 1.037.586.901, con correo electrónico jramirez@londonogomez.com y número de celular 3157454720 y declara que el mismo es su entera confianza.
- 2.15 Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES manifiestan que han recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del FONDO se encuentran a disposición de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y de los ADQUIRIENTES ADHERENTES del quien los puede consultar en la página web www.alianza.com.co.
- 2.16 Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la FIDUCIARIA recibió el punto de equilibrio establecido directamente por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES quienes afirman que su determinación no compromete la viabilidad del PROYECTO conforme al estudio de prefactibilidad entregado por este.

TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO:

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

CUARTA. OBJETO DEL CONTRATO

El presente CONTRATO tendrá por objeto que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, y mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente CONTRATO le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente CONTRATO, incluidas las mejoras que se realicen por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente CONTRATO.
2. ALIANZA reciba y administre los recursos que paguen los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los cuales serán invertidos temporalmente en EL FONDO.
3. A través del FIDEICOMISO y sobre el INMUEBLE que hace parte del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO, los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES desarrolle el PROYECTO, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE GERENTE, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el FONDO y suscribieron el correspondiente CONTRATO DE ADHESIÓN, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente CONTRATO, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. Los recursos del FIDEICOMISO, que hayan sido aportados directamente por LOS FIDEICOMITENTES y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, por cuanto pertenecen a los FIDEICOMITENTES.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y previamente incorporadas al FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO las mejoras realizadas en desarrollo de dicho PROYECTO transfiera junto con el FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO a los ADQUIRENTES ADHERENTES, al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO (Compraventa), los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente CONTRATO y del CONTRATO DE ADHESIÓN respectivo.
 6. Entregue a LOS BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 7. Subrogarse como titular de los DERECHOS FIDUCIARIOS del FIDEICOMISO LOTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO, dentro de los plazos previstos en el presente CONTRATO, la FIDUCIARIA, así lo informará a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES declaran que como el desarrollo del PROYECTO estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. individualmente considerada, ni como vocera del FIDEICOMISO que por el presente documento se constituye o como vocera del FIDEICOMISO LOTE, responderán por la ejecución del PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionadas con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO, tales como pero sin limitación a: (i) Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja; (i) Estudios técnicos; (ii) Licencias de urbanismo, construcción, ambientales; (iii) Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados; (iv) Programa general del PROYECTO; (v) Estructuración financiera del PROYECTO; (v) Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación; (vi) Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra; (vii) Reglamento de Propiedad Horizontal; (viii) Contratos o subcontratos suscritos con terceros; (ix) Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).

En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o los fideicomisos que administra y que se encuentren relacionados con el PROYECTO adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Aspectos Excluidos Del Objeto: Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de ALIANZA como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes: (i) Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que ALIANZA no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos; (ii) Adelantar, directamente o por interpuesta persona el diseño, la supervisión técnica o administrativa, comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO; (iii) La administración física del ACTIVO, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc y (iv) Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las Partes y/o intervinientes en el presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes del presente contrato, según sus respectivas calidades, tienen diferente injerencia en el presente contrato de fiducia, y sus obligaciones y derechos inherentes a su respectiva calidad, son específicos y exclusivos y no se extienden a las demás calidades; sólo comparten aquellos derechos y obligaciones genéricos que expresamente se prevén en este contrato de manera conjunta.

QUINTA.CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, los FIDEICOMITENTES por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, las siguientes sumas, las cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO:

FIDEICOMITENTE	APORTE EN DINERO
Viviendas y Proyectos S.A.	Seiscientos sesenta y seis mil ochocientos pesos moneda legal (\$666.800)
Arquitectura y Concreto S.A.S	Seiscientos sesenta y seis mil seiscientos pesos moneda legal (\$666.600)
Londoño Gómez S.A.S	Seiscientos sesenta y seis mil seiscientos pesos moneda legal (\$666.600)

Así mismo, LOS FIDEICOMITENTES por la firma de este instrumento, se obligan a transferir a favor del FIDEICOMISO, el 100% de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO que representen y tengan como activo subyacente el INMUEBLE donde se construirá cada una de las etapas previo al registro del Reglamento de Propiedad Horizontal de la respectiva etapa a transferir. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a impartir una instrucción irrevocable al FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de cada etapa para garantizar la obligación.

SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE mediante el contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE se han obligado al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas tales fideicomitentes dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que el LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

Será obligación de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) Los bienes y recursos que transfieran y/o entreguen LOS FIDEICOMITENTES, (ii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES durante la FASE PRECONSTRUCTIVA al FONDO, bajo los respectivos CONTRATOS DE ADHESIÓN y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo los respectivos CONTRATOS DE ADHESIÓN durante LA FASE CONSTRUCTIVA, (iv) Los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este parágrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO. y (v) Los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del PROYECTO.

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

PARÁGRAFO TERCERO: En desarrollo de lo anterior, la FIDUCIARIA llevará a cabo de manera previa el procedimiento establecido internamente para el conocimiento del cliente a través de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (Formato de Vinculación), y en todo caso se reserva la facultad de aceptar u objetar la VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES ADHERENTES en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) y del riesgo LAFT sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la FIDUCIARIA, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y su actividad económica.

PARÁGRAFO QUINTO: También formarán parte del FIDEICOMISO las mejoras que se efectúen en los INMUEBLES y en general la construcción del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, conforme a lo previsto en este contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos del FIDEICOMISO LOTE y en general por la construcción del PROYECTO ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que serán los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES son los únicos y exclusivos responsables por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras y con la construcción del PROYECTO. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir al TÍTULO JURÍDICO establecido en el presente contrato los bienes fideicomitidos.

SÉXTA.PATRIMONIO AUTÓNOMO:

Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS, el cual estará afecto al objeto establecido en este documento, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el presente contrato fiduciario se encuentre

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES, o BENEFICIARIOS, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

SÉPTIMA.CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES

En el evento en que al presente FIDEICOMISO sean transferidos inmuebles, aplicará esta cláusula en los términos indicados a continuación:

Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el patrimonio autónomo LOTE B6 CIUDAD DEL RIO, el FIDEICOMITENTE GERENTE conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del contrato fiduciario del FIDEICOMISO LOTE, los FIDEICOMITENTES de dicho FIDEICOMISO han instruido a ALIANZA para que le entregue a favor del el FIDEICOMITENTE GERENTE la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

7.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO.
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

7.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

7.3. TERMINACION.

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

7.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:

El contrato de comodato tendrá una duración igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil. El contrato de comodato no estará sujeto a registro público y se terminará de pleno derecho respecto de las unidades resultantes del proyecto, por el hecho de la transferencia de dominio a los ADQUIRENTES ADHERENTES y su respectiva entrega material por parte del COMODATARIO.

OCTAVA.DESARROLLO DEL PROYECTO

El PROYECTO será desarrollado mediante tres fases: i) PRE CONSTRUCTIVA; ii) FASE CONSTRUCTIVA y iii) FASE POSTCONSTRUCTIVA cuyas finalidades se indican a continuación:

8.1. FASE PRECONSTRUCTIVA: Tiene por finalidad la recepción de los recursos que los ADQUIRIENTES ADHERENTES consignen en la cuenta especial que indique la FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES deberán suscribir los correspondientes CONTRATOS DE ADHESIÓN en los que se designe a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES como BENEFICIARIO CONDICIONADO y en el evento en que éste acredite a la FIDUCIARIA todas y cada una de las CONDICIONES DE GIRO conforme se establece en el presente CONTRATO; dichos recursos serán entregados a su favor.

Este periodo comprende la elaboración por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, para lo cual el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR adelantará todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Las CONDICIONES DE GIRO, se entenderán acreditadas una vez LA FIDUCIARIA valide el cumplimiento de las siguientes CONDICIONES DE GIRO para la respectiva etapa del PROYECTO, en virtud de la información suministrada por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

	Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, Lo anterior podrá realizarse así: Que en el FIDEICOMISO LOTE se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el(los) INMUEBLES y que los fideicomitentes y beneficiarios del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO hayan establecido expresamente: (A) mediante instrucción irrevocable, que los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO sean registrados en el presente FIDEICOMISO los derechos fiduciarios
--	---

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

<u>Condiciones jurídicas del PROYECTO</u>	correspondientes a la respectiva ETAPA del PROYECTO, instrucción que será impartida irrevocablemente en una fecha que debe ser anterior al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva etapa (B) se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anterior, (C) que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, (D) que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO, (E) se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
<u>Condiciones Técnicas:</u>	La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En ningún evento dichas licencias podrán estar en cabeza del FIDEICOMISO o de ALIANZA. La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra del PROYECTO. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente, del PROYECTO. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, en los casos que aplique. La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera de la respectiva etapa debidamente suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.
	CONTRATOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por el sesenta por ciento (60%) del total de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES de la respectiva ETAPA en comercialización, junto con sus correspondientes encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en las cuales designen a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que los FIDEICOMITENTES se hayan reservado para sí. El referido porcentaje ha sido

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)
FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

<u>Condiciones Financieras</u>	establecido por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iii) el aporte de los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES al fideicomiso.
<u>Otros</u>	Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO. Que el FIDEICOMITENTE GERENTE haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO.

PARÁGRAFO PRIMERO. Durante este periodo ALIANZA podrá poner a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos propios que LOS FIDEICOMITENTES han aportado al FIDEICOMISO con destino al PROYECTO, para lo cual bastará la simple instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO para cada etapa del PROYECTO, dentro de los plazos previstos en la caratula del presente contrato, la FIDUCIARIA, así lo informará a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de éstos los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar y serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO, contados desde la fecha del vencimiento indicado y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA entregará al BENEFICIARIO CONDICIONADO los recursos que integren el encargo siempre y cuando (i) se hubieren cumplido las CONDICIONES DE GIRO para cada etapa del PROYECTO, (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de la respectiva etapa del PROYECTO.

ALIANZA procederá informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO CUARTO: Los ADQUIRIENTES ADHERENTES han sido informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados

PARÁGRAFO QUINTO: En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA, salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las CONDICIONES GIRO.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento en que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO, los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES podrá manifestar su intención de continuar con el CONTRATO, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso los ADQUIRIENTES ADHERENTES podrán optar por continuar o no vinculados al CONTRATO, si los ADQUIRIENTES ADHERENTES deciden no continuar con su vinculación, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Por el contrario, si los ADQUIRIENTES ADHERENTES deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otrosí al CONTRATO DE ADHESIÓN haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del CONTRATO.

8.2. FASE CONSTRUCTIVA: Se inicia a partir del día hábil siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como ADQUIRIENTES ADHERENTES de la FASE CONSTRUCTIVA a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban los correspondientes CONTRATOS DE ADHESIÓN y a partir de dicho momento los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES podrán acceder a los recursos que entreguen los ADQUIRIENTES ADHERENTES.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del PROYECTO, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el FIDEICOMITENTE GERENTE, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE GERENTE mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE GERENTE, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea, el cual podrá ser tramitado y aprobado por el "ADMINISTRADOR DE CUENTA" a través de la plataforma Mi Fiducia.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional www.alianzaenlinea.com.co, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada según el acuerdo de niveles de servicio o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

Una vez recibida la orden de pago por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE con visto bueno del INTERVENTOR, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el FIDEICOMISO: La FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de recursos en el FIDEICOMISO y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE GERENTE. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE GERENTE para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el FIDEICOMITENTE GERENTE y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

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

El FIDEICOMITENTE GERENTE contará con plena libertad para determinar el momento en que tales recursos deberán ser girados en su favor o a favor de quien él determine y la aplicación que deberá dársele a los mismos, con la única limitación de que éstos deberán destinarse al desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO CUARTO: El término dispuesto para la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva etapa del PROYECTO. El término aquí indicado podrá prorrogarse automáticamente por seis (6) más.

NOVENA OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.

Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato son en durante toda la vigencia del CONTRATO, particular las siguientes:

9.1. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Firmar el Formato de Vinculación que utiliza la FIDUCIARIA con sus correspondientes anexos.
2. Definir, construir y desarrollar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para establecer las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística. En desarrollo de esta obligación deberá obtener a su

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO y por tanto dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven, incluso pero sin limitarse a: (i) las derivadas de la calidad de urbanizador responsable, (ii) la realización de la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo, (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010, 1203 de 2017 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia de esto atenderá las reclamaciones judiciales, administrativas (incluyendo la revocatoria directa o judicial) y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la licencia urbanística correspondiente, del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución, urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc. , incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO. Igualmente el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con los aspectos aquí señalados.

3. Informar, definir y cumplir a los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo los respectivos CONTRATOS DE ADHESIÓN las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO.
4. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
5. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y como beneficiario al FIDEICOMISO.
6. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
En desarrollo de esta obligación deberá elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
7. Recopilar, recibir, actualizar, responder y entregar a la FIDUCIARIA, directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, toda la documentación que da cuenta de la información necesaria para lograr y obtener la información: (i) sobre conocimiento del cliente de las personas que se vinculen al PROYECTO a través del formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), la realización de las entrevistas, la declaración sobre origen de fondos, aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y la que estime pertinente para el control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) la necesaria para que ALIANZA remita a estos los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

FIDEICOMISO, esto es las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o de informes sobre hechos relevantes que afecten el cumplimiento de la finalidad del negocio.

8. Entregar a la FIDUCIARIA, los CONTRATOS DE ADHESIÓN, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los ADQUIRENTES ADHERENTES y sus respectivos anexos, en caso que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos.
9. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
10. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en la FASE PRE CONSTRUCTIVA o la FASE CONSTRUCTIVA. (iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ADQUIRENTES ADHERENTES según corresponda, (v) entregar copia del presente CONTRATO a los ADQUIRENTES ADHERENTES, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la FIDUCIARIA.
11. Suministrar por intermedio del INTERVENTOR o de manera directa mensualmente a ALIANZA y a los ADQUIRENTES ADHERENTES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
12. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del FIDEICOMISO, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal (si cuenta con él) del FIDEICOMITENTE GERENTE, con el fin de legalizar los anticipos entregados a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la SUBCUENTA COMPONENTE COMERCIAL o a LA SUBCUENTA COMPONENTE INMOBILIARIO VIVIENDA.
13. Abstenerse de recibir de los ADQUIRENTES ADHERENTES directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes a las unidades inmobiliarias del PROYECTO, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la FIDUCIARIA, por lo tanto queda expresamente prohibido a los FIDEICOMITENTES recibir dichos recursos durante la vigencia del presente contrato.
14. Instruir a ALIANZA la constitución de las garantías que se requieran según el crédito constructor, necesario para el desarrollo del PROYECTO, sobre los bienes del patrimonio autónomo en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE GERENTE.
15. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los ADQUIRENTES ADHERENTES, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los ADQUIRENTES ADHERENTES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

16. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** respecto de los cuales se haya vinculado cada **ADQUIRENTE ADHERENTE** conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESION** y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo. Teniendo en cuenta que es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos, éste se obliga a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual se obliga a impartir a **ALIANZA** las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
17. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.
18. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general toda la información financiera del **PROYECTO**, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
19. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y su Revisor Fiscal.
20. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
 - a. Suscribir el anexo único.
 - b. Designar al **ADMINISTRADOR DE CUENTA** mediante el presente contrato y posteriormente, en caso que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante **ALIANZA** indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
 - c. Adelantar directamente, por medio del **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo **Mi Fiducia**, las siguientes gestiones:
 - d. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza.
 - e. Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal **Mi Fiducia**.
 - f. Solicitar a Alianza por medio de **Mi Fiducia**, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de flujo de autorización para la plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio. (Ejemplo: Pagos Portal)
 - g. Designar ante **ALIANZA** el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** conforme lo establecido el presente contrato.
21. Impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula octava del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado **ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA** en caso que aplique, que podrá ser instruido y aprobado por el **"ADMINISTRADOR DE CUENTA"** desde el Portal **Mi Fiducia**, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co). El **FIDEICOMITENTE GERENTE** adquiere la obligación de informar estos accesos al

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

INTERVENTOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE en desarrollo del presente contrato.

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá:

- a) Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del INTERVENTOR.
 - b) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el INTERVENTOR, en consecuencia el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
22. Indicar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO, en cumplimiento del CONTRATO DE ADHESIÓN que cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES suscriba. Igualmente el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, deberá informar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, que la FIDUCIARIA únicamente contabilizará los recursos por cuenta del ADQUIRIENTE ADHERENTE hasta tanto se surta el procedimiento de VINCULACIÓN dispuesto por la FIDUCIARIA.
 23. Entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el PROYECTO una vez se hayan vinculado a la FIDUCIARIA.
 24. Entregar a la FIDUCIARIA la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
 25. Durante la FASE CONSTRUCTIVA recibir de la FIDUCIARIA los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula octava del presente CONTRATO se tengan por cumplidas.
 26. Pagar la comisión FIDUCIARIA y los gastos a que se refiere este CONTRATO y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
 27. Actualizar y entregar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la FIDUCIARIA según lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente.
 28. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
 29. De manera simultánea a la entrega a la FIDUCIARIA de los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO.
 30. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente CONTRATO, las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente contrato. Así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

31. Informar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los CONTRATOS DE ADHESION por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
32. Entregar la información que le sea solicitada por la FIDUCIARIA relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 060 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley FATCA y los derivados de las obligaciones con la OCDE para CRS, la cual será reportada en los términos exigidos por la DIAN para remitir la información al IRS en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.
33. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptaran las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
34. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitido en el FIDEICOMISO LOTE, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO.
35. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante vigencia del presente CONTRATO.
36. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitados. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitado, la obligación de declaración y pago estará en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, hasta el momento en que EL PROYECTO sea transferido a los ADQUIRENTES ADHERENTES, de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
37. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
38. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
39. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación PROYECTO.
40. Coordinar la presentación, trámite, prorratio y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que se lo soliciten.
41. Efectuar la entrega definitiva de la ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES a los ADQUIRIENTES ADHERENTES en los CONTRATOS DE ADHESIÓN correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del PROYECTO.
42. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún liquidado el FIDEICOMISO.
43. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

FIDEICOMISO.

44. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los ADQUIRIENTES ADHERENTES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
45. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
46. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE deberá remitir a ALIANZA por cada ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO que se deba escriturar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente ADQUIRIENTE ADHERENTE. Lo descrito anteriormente no aplicará si ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorga un poder a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES para la suscripción de las Escrituras de transferencia.
47. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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.
48. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRIENTES ADHERENTES respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN.
49. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
50. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
51. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el inmueble.
52. Indicar a la FIDUCIARIA los costos e ingresos que se deben contabilizar en cada subcuenta, esta indicación se realizará bajo juramento.
53. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá al FIDEICOMITENTE GERENTE, designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
54. Las demás establecidas en el presente CONTRATO.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES

En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación, entendiendo que cuando se para todos los efectos, las instrucciones que recaigan en cabeza de el(los) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES), se entenderán impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE:

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

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

2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, aclare, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión a favor del municipio de Medellín. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
3. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA no tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
4. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que le llegaren a ser transferidos conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR obtenga o tramite a nombre del FIDEICOMISO/FIDEICOMISO LOTE para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso ALIANZA podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Banco al FIDEICOMITENTE, por razones de eficiencia y costos.
6. Entregar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sobre el bien fideicomitado.
7. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los pagos que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de los FIDEICOMITENTES en proporción a su participación en el FIDEICOMISO.
 - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
 - b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.
 - d) Atención de costos y gastos del FIDEICOMISO
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
8. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRIENTE ADHERENTE respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
9. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO serán registradas en el

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

FIDEICOMISO, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los ADQUIRIENTES ADHERENTES a partir de la suscripción del instrumento público.

10. A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento de los ADQUIRIENTES ADHERENTES y transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRIENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, sin que el respectivo ADQUIRIENTE ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO aperture una inversión a nombre del ADQUIRIENTE ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

- 11.1 Entregar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR las tarjetas de recaudo cuando aplique.
- 11.2 A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento de los ADQUIRIENTES ADHERENTES y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRIENTES ADHERENTE haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRIENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO sin que el respectivo ADQUIRIENTES ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO aperture una inversión a nombre del ADQUIRIENTE ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.3 Mantener a disposición de los ADQUIRIENTES ADHERENTES los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este CONTRATO o su prórroga y no se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA por la inversión de los recursos en dicho FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. b) Los ADQUIRIENTES ADHERENTES desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el FONDO, asumiendo las sanciones establecidas en el acuerdo por desistimiento fijado en el CONTRATO DE ADHESIÓN; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el ADQUIRIENTES ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del ADQUIRIENTES ADHERENTE, conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO.
- 11.4 En el momento que la FIDUCIARIA haga entrega al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES por haberse cumplido las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA informará a los ADQUIRENTES ADHERENTES del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
- 11.5 Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
- 11.6 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de los

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

- 11.7 Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
- 11.8 Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cuando en la ejecución del contrato se presenten hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 11.9 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- 11.10 Informar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
- 11.11 Invertir, durante toda la vigencia del CONTRATO las sumas entregadas por los ADQUIRENTES ADHERENTES y las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los términos y condiciones establecidos en los FONDOS administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y a los ADQUIRENTES ADHERENTES en la página web www.alianza.com.co.
- 11.12 Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las normas vigentes que regulan la materia; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente CONTRATO deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
- 11.13 Presentar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES semanalmente en un archivo de Excel o cualquier medio tecnológico
- 11.14 Presentar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ADQUIRENTES ADHERENTES en la FASE PRECONSTRUCTIVA en un archivo de Excel.
- 11.15 Remitir a los ADQUIRENTES ADHERENTES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
- 11.16 Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de las ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que no hayan surtido el proceso de VINCULACIÓN de la FIDUCIARIA o que como resultado del proceso de VINCULACIÓN la FIDUCIARIA objetivamente decida no proceder con la VINCULACIÓN del tercero adquirente de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.
- 11.17 Enviar mensualmente o permitir el acceso a dicha información a través de un portal tecnológico. al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un extracto del movimiento de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES a

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

la FIDUCIARIA discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.

- 11.18 Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente CONTRATO y los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, así como presentar la rendición final de cuentas a LOS FIDEICOMITENTES. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE en el presente CONTRATO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- 11.19 Enviar al menos trimestralmente vía correo electrónico al ADQUIRIENTE ADHERENTE un extracto de cuenta donde se reflejen los aportes y retiros realizados en el FONDO durante el periodo correspondiente todo de conformidad con lo establecido en el reglamento del FONDO.
- 11.20 Enviar al ADQUIRIENTE ADHERENTE cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato fiduciario y remitir a cada ADQUIRIENTE ADHERENTE vía correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte, la rendición de cuentas que contenga una explicación detallada y pormenorizada acerca del desempeño del FONDO de conformidad con lo previsto en su reglamento, junto con los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
- 11.21 La FIDUCIARIA en virtud de su sistema de administración de riesgos, las políticas y procedimientos establecidos, cuenta con un proceso para el conocimiento de clientes, basado en el análisis de la información recolectada y procedimientos internos, a través de los cuales puede evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información, para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
- 11.22 La FIDUCIARIA identificará al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y a los ADQUIRENTES ADHERENTES, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los ADQUIRENTES ADHERENTES, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
- 11.23 La FIDUCIARIA velará, conforme a los procedimientos por ella establecidos, que los clientes así definidos estén actualizados en los términos descritos en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica. La FIDUCIARIA se abstendrá de vincular clientes que no hayan sido objeto de una debida diligencia conforme a lo dispuesto en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y demás normas que la adicionen o modifiquen, bajo los criterios de vinculación y conocimiento del cliente mencionados en el presente CONTRATO. La FIDUCIARIA se abstendrá de ejecutar transacciones de las que se sepan o se presuma que están relacionadas con lavado de activos o financiación de terrorismo.
- 11.24 La FIDUCIARIA dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones de GAFI y en la normativa local aplicable, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitidas por Naciones Unidas y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas. Adicionalmente, teniendo en cuenta el proceso interno de ALIANZA de sanciones dirigidas, la FIDUCIARIA podrá consultar otras listas para el control de riesgo LAFT, incluidas las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), fuentes públicas de información nacional o internacional e información pública de organismos del Estado, y con ocasión la consulta y posterior valoración de los resultados obtenidos, La FIDUCIARIA está facultada para aceptar u objetar la vinculación.
- 11.25 La FIDUCIARIA conservará la información del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 11.26 Realizar una capacitación a los funcionarios del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR encargados de realizar la preventa del PROYECTO, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada ACITVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

PROYECTO por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, previo proceso del VINCULACIÓN de los ADQUIRIENTES ADHERENTES.

- 11.27 Remitir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, una relación de los cheques entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES que sean devueltos a la FIDUCIARIA por cualquier causal, para que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
- 11.28 A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento de los ADQUIRIENTES ADHERENTES y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRIENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO sin que el respectivo ADQUIRIENTE ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO aperture una inversión a nombre del ADQUIRIENTE ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.29 Para la acreditación de las de las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula octava de este CONTRATO las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
- 11.30 Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA SEGUNDA.DERECHOS DE ALIANZA

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente CONTRATO.
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Dar por terminado el presente CONTRATO por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la FIDUCIARIA o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este CONTRATO, dicha terminación operará respecto del FIDEICOMITENTE que incurrió en lo aquí previsto.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

8. Solicitar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la FIDUCIARIA.
9. Solicitar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los eventuales retardos de LA FIDUCIARIA para ejercer sus derechos frente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por incumplimiento de las obligaciones a cargo de estos previstas en el presente CONTRATO, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de LA FIDUCIARIA a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del CONTRATO.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA es asumido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES.

DÉCIMA TERCERA.

DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

Además de los derechos establecidos en las demás cláusulas del presente contrato, quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tendrá derecho a:

1. Los FIDEICOMITENTES tendrá derecho a que la culminación de la FASE CONSTRUCTIVA, le sean entregados los recursos que queden en el FIDEICOMISO, una vez atendidos los costos y gastos del mismo, la comisión fiduciaria, y los pasivos del FIDEICOMISO.
2. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá derecho a que se le rindan los informes a los que haya lugar, y a que les sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
3. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá derecho a solicitar la remoción de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
4. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá derecho a exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
5. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá derecho a decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitados a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este CONTRATO.
6. Antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, podrá solicitar en cualquier momento la terminación del contrato fiduciario, por lo cual se realizará la devolución de los aportes realizados por el ADQUIRENTE ADHERENTE más los rendimientos por estos generados, menos los costos y gastos generados por la transferencia, sin que esto represente lugar a sanciones.
7. Los demás derechos establecidos en este CONTRATO y en la Ley.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

LOS ADQUIRENTES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los ADQUIRENTES ADHERENTES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO durante la FASE CONSTRUCTIVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de ADQUIRENTES ADHERENTE solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el CONTRATO DE ADHESIÓN y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos ADQUIRENTES ADHERENTES solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ALIANZA.

PARÁGRAFO TERCERO: En los CONTRATOS DE ADHESIÓN deberá constar la manifestación expresa del ADQUIRENTES ADHERENTES de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

Las obligaciones que por el presente contrato contrae la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Además de lo previsto en el parágrafo tercero de la cláusula cuarta del presente contrato, la FIDUCIARIA no es responsable de la solicitud, trámite, expedición y ejecución de las licencias proferidas por la autoridad competente, que en virtud del PROYECTO se requieran para su ejecución, ni del pago de los impuestos y demás conceptos que por el licenciamiento se generen, todo lo cual es responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Mecanismo Para Adelantar Entrevistas Sarlaft Y Conocimiento Del Cliente. Sin perjuicio de la responsabilidad directa a cargo de la Fiduciaria en materia de aplicación de normas SARLAFT, y teniendo en cuenta que: (i) La FIDUCIARIA no cuenta con oficinas y personal en todos aquellos lugares en los cuales se desarrollan los distintos proyectos inmobiliarios, (ii) El costo/beneficio derivado la contratación de personal propio de la entidad haría inviable la participación de la FIDUCIARIA en esta clase de negocios fiduciarios, y (iii) FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es el conocedor y experto en la comercialización del proyecto, y cuenta con la infraestructura y logística suficientes y adecuadas para la realización de las entrevistas presenciales o por medio de cualquier medio tecnológico; la FIDUCIARIA delega la función realización de las entrevistas al personal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de conformidad con los criterios objetivos anteriormente descritos, se establece el siguiente procedimiento especial para su correspondiente realización: (i) la Fiduciaria, a través de sus empleados realizará una capacitación relacionada con Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y de los distintos procedimientos, mecanismos, políticas e instrumentos establecidos para el conocimiento del cliente, a todo el personal designado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para realizar las entrevistas a los terceros interesados en vincularse al proyecto. Para el efecto, el personal capacitado deberá suscribir un documento de asistencia a la capacitación. (ii) En la capacitación descrita en el

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

numeral anterior, incluirá el correcto diligenciamiento del formulario de vinculación y verificación de los documentos anexos al mismo. (iii) ALIANZA desarrollará procedimientos de monitoreo y seguimiento estrictos de los terceros que se vinculen bajo esta modalidad. (iv) En la realización de la entrevista se debe dejar constancia documental, indicando el empleado del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que la realizó, la fecha y hora en que se efectuó, así como los resultados de la misma. La FIDUCIARIA no realizará el análisis de aquellos clientes cuya entrevista sea realizada por un empleado del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que no hubiese sido capacitado por la FIDUCIARIA, en los términos descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores. Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 11.6, queda entendido que la FIDUCIARIA es la responsable del efectivo conocimiento y análisis del cliente que desea vincularse, la verificación de la información suministrada, la revisión de las listas restrictivas y la aprobación o decisión de aceptar o no una relación contractual, en los términos previstos en el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica. La Fiduciaria suministrará al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los formatos de conocimiento y solicitud de vinculación de futuros clientes, que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 4.2.2.2.1.3 de la C.B.J.

PARÁGRAFO TERCERO. La responsabilidad de LA FIDUCIARIA se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.

PARÁGRAFO CUARTO. ALIANZA no contraerá responsabilidad por los términos y condiciones bajo los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR celebre cualquier documento adicional o anexo al ACUERDO DE ADHESIÓN que suscriba con los terceros interesados en adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO

ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS y como vocera del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

- Ninguna actividad relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto es responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dejar en claro frente a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo o comercialización del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, ni por el saneamiento de ley.
- Verificar el destino final que se dé a los recursos recibidos de los ADQUIRENTES ADHERENTES una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la FASE CONSTRUCTIVA.
- Responder ante la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o los ADQUIRENTES ADHERENTES o cualquier otro interviniente del Contrato
- Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO, sin perjuicio de la finalidad de constitución de la garantía que puede prestar el presente FIDEICOMISO en desarrollo del proyecto inmobiliario.
- La responsabilidad que asume la FIDUCIARIA es DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO.
- La FIDUCIARIA no ostenta la calidad de Interventor del PROYECTO
- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
- Intervenir en diseño, comercialización y construcción del PROYECTO.
- Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.
- Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al PROYECTO.
- En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO Y CESIÓN DE DERECHOS:

15.1. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Los BENEFICIARIOS son las personas en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este contrato, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO.

A. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES, respecto de los activos aportados por él durante dicha fase y en proporción a su participación.

B. Durante la FASE CONSTRUCTIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO:

Quienes suscribieron CONTRATOS DE ADHESIÓN, en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que de dichas personas lleva la FIDUCIARIA. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a adquirir el ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO. Lo anterior, siempre y cuando se encuentre al día con sus aportes, y se denominarán ADQUIRIENTES ADHERENTES.

LOS FIDEICOMITENTES, respecto de los recursos que queden en el FIDEICOMISO al momento de liquidar la FASE CONSTRUCTIVA y el FIDEICOMISO, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del FIDEICOMISO, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del FIDEICOMISO. Estos BENEFICIOS estarán representados en las utilidades del PROYECTO, en el momento de liquidarse la FASE CONSTRUCTIVA en proporción a su participación.

15.2. CESIONES:

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las PARTES y, por tanto, una vez perfeccionado el presente CONTRATO, este podrá cederse, previa autorización escrita de la parte cedida, y de los ADQUIRIENTES ADHERENTES. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruya a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

ADQUIRENTES ADHERENTES que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, los FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas, atendiendo a sus respectivas calidades que a ellas les corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de las calidades de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con la previa de los ADQUIRENTES ADHERENTES durante cualquier fase del PROYECTO, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistirse de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción, igualmente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de CONTRATOS DE ADHESIÓN.

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

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

En todo caso, cuando la cesión sea respecto de los FIDEICOMITENTES, el cesionario de éste deberá agotar el procedimiento de conocimiento del cliente y VINCULACIÓN establecido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna y cumplir con todos los requisitos del sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 DE 2014. Por el anterior motivo, ninguna cesión de la posición contractual de los FIDEICOMITENTES se podrá realizar si no cuenta con aprobación previa y expresa de la FIDUCIARIA.

DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.

ADQUIRENTES ADHERENTES: Serán aquellas personas que suscriban el CONTRATO DE ADHESIÓN y se obliguen en virtud de dicho a entregar los recursos establecidos en el mismo al FIDEICOMISO y en virtud de lo cual adquirirían el derecho a que les sea transferido, al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO, el derecho de dominio sobre la ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN

16.1. DERECHOS DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los ADQUIRENTES ADHERENTES, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO objeto del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal en caso de aplicar y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este CONTRATO para el efecto.
3. En caso de que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el ADQUIRENTE ADHERENTE en el FONDO, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado FONDO.
4. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente CONTRATO.
5. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.
6. En caso de existir alguna queja o reclamación el ADQUIRENTE ADHERENTE podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +60 (1) 6108161-+60 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.
7. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados en la FASE PRECONSTRUCTIVA sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente CONTRATO.
8. A que durante la FASE CONSTRUCTIVA se registren en el FIDEICOMISO como ADQUIRENTE ADHERENTE.
9. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la rendición de cuentas que les debe ser presentada por la FIDUCIARIA durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.

LOS ADQUIRENTES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los ADQUIRENTES ADHERENTES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO durante la FASE CONSTRUCTIVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de ADQUIRENTE ADHERENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el CONTRATO DE ADHESIÓN y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos ADQUIRENTE ADHERENTE solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ALIANZA.

16.2. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.

Las siguientes son obligaciones de los ADQUIRENTES ADHERENTES:

Realizar los aportes al FONDO, a los que se obligan bajo el CONTRATO DE ADHESIÓN, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

1. Abstenerse de entregar recursos a los FIDEICOMITENTES como consecuencia de la prohibición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de recibir recursos de los ADQUIRENTE ADHERENTES establecida en la cláusula 5.2.20 del presente CONTRATO.
2. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del CONTRATO DE ADHESIÓN constituido.
3. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del CONTRATO DE ADHESIÓN.
5. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
6. Suscribir los documentos conexos con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Queda entendido que el FIDEICOMISO, ALIANZA realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el ADQUIRENTE ADHERENTE.

DÉCIMA SÉPTIMA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que el ADQUIRENTE ADHERENTE desista de adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, en virtud de cada uno de los CONTRATOS DE ADHESIÓN que suscriban los ADQUIRENTE ADHERENTES, descontará de la suma entregada por el ADQUIRENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, en cada FASE del FIDEICOMISO según corresponda, asumirán las sanciones establecidas en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el ADQUIRENTE ADHERENTES, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia.

Los ADQUIRENTE ADHERENTES en virtud de lo establecido en los CONTRATOS DE ADHESIÓN por ellos suscritos, que desistan del negocio o incumplan con lo aquí previsto o con los pagos acordados con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el FONDO, asumirán como sanción a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la suma establecida en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el ADQUIRENTE ADHERENTE, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del FIDEICOMISO no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia, previo descuento de los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo a que haya lugar; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el ADQUIRENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, los recursos resultantes del descuento indicado

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

anteriormente, serán puestos a disposición del ADQUIRIENTE ADHERENTE durante la vigencia de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA, conforme los plazos dispuestos en el reglamento del FONDO contados desde la fecha de radicación por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del correspondiente desistimiento ante ALIANZA y durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA conforme los plazos dispuestos en el reglamento del FONDO contados a partir de la fecha de radicación del correspondiente desistimiento FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. EXCEDENTES DEL PROYECTO:

Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de la liquidación de la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO, serán para LOS FIDEICOMITENTES en proporción a su participación descrita en la parte introductoria del presente contrato, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, efectuar el pago del crédito constructor que otorgue el ACREEDOR FINANCIERO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO y haber cancelado la remuneración y los demás gastos del Fideicomiso y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:

Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, así:

Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

A. La suma de dos millones de pesos mcte (\$2.000.000) por concepto de las labores de estructuración del fideicomiso, pagaderos a la firma del contrato

B. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA. Se pagará 1 salario mínimo mensuales legales vigentes, por cada mes o fracción a partir de la firma del contrato de fiducia y hasta iniciar la etapa de construcción del proyecto, pagadera por mes o fracción.

B. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:

- Por cada una de la Etapas del Proyecto, el cero punto dieciocho por ciento (0.18%) del valor de las vinculaciones totales del PROYECTO, los cuales serán cancelados en veinte (24) cuotas valor fijo, dentro de los primeros 10 días hábiles de cada mes.
- Tres (3) salarios mínimos mensuales vigentes por mes, a partir del mes 25 de iniciada la construcción de la primera etapa o subetapa del Proyecto hasta la liquidación del fideicomiso. PARÁGRAFO. Este cobro se suspenderá si se ha iniciado o cuando se inicie la construcción de la siguiente etapa o sub etapa y se reiniciará en el mes 24 de iniciada esta etapa o subetapa hasta la liquidación del fideicomiso y se suspenderá nuevamente si se ha iniciado o cuando se inicie la construcción de siguiente etapa o subetapa hasta la liquidación del fideicomiso y así sucesivamente.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del FONDO. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Medio salario mínimo legal mensual vigente (1/2 SMMLV.) por cada registro de cesiones que llegaren a solicitar los Beneficiarios o los Beneficiarios de Área, pagaderos por el Cedente

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- Una suma equivalente a Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por el registro de pignoraciones o promesa de pignoración que deba registrar la FIDUCIARIA, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro.
- Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.
- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ALIANZA.
- La comisión indicada en esta Clausula incluye llevar la Contabilidad del Fideicomiso bajo NORMAS NIF NORMALES GRUPO 3.
- En caso de que los FIDEICOMITENTES requieran llevar la Contabilidad del Fideicomiso bajo NORMAS NIF ESPECIALES GRUPO 1, se INCREMENTA la COMISIÓN DE ALIANZA en UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE (1 SMMLV) POR MES.
- Se debe tener presente que bajo este GRUPO 1 es obligatorio reportar en formatos especiales a la Superintendencia Financiera de Colombia, tener siempre Auditoría y es obligatorio el dictamen mensual de la Revisoría Fiscal, y el costo de estos dictámenes son a cargo de los BENEFICIARIOS del Fideicomiso.

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

PARÁGRAFO PRIMERO. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a veinte (20) salarios mínimo-legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

PARÁGRAFO SEXTO. Todos los gastos del FIDEICOMISO incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva, según corresponda.

PARÁGRAFO SEPTIMO: cuando hubiere comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico jmunera@londonogomez.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, 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.

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

PARÁGRAFO NOVENO: Con la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, autoriza e instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que debite recursos de otros productos administrados por la FIDUCIARIA, en los que el FIDEICOMITENTE sea titular, siempre que se presente incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria acá dispuesta, o en los casos en los que se soliciten recursos al FIDEICOMITENTE para la asunción de los costos y gastos del Patrimonio Autónomo. Para efectos de la ejecución de la instrucción anteriormente indicada, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR expresamente manifiesta a la FIDUCIARIA que no se requiere ningún requisito adicional diferente a los aquí dispuestos.

VIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, judicial, arbitral o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR durante dicho periodo, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación con prelación a cualquier otra deducción.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cualquiera de las fases del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios,
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir, todo de acuerdo con lo establecido en el parágrafo primero de la presente cláusula.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Lo anterior, en el evento en que se pretenda transferir inmuebles al presente patrimonio autónomo

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

PARÁGRAFO TERCERO: Durante las FASES PRE-CONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, en el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados solidaria y directamente por los FIDEICOMITENTES en proporción a su participación, quien los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el artículo 422 del Código General del Proceso Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN

El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada uno de los periodos.

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN

El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los ADQUIRIENTES ADHERENTES en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones propias a cargo de la Fiduciaria contempladas en el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica,
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los Inmuebles fideicomitados, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
4. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y las partes acordaran la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA deberá en su orden: (i) Restituirle a los ADQUIRENTES ADHERENTES los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle a los FIDEICOMITENTES las sumas de dinero que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito CONTRATOS DE ADHESION con el fin de adquirir un ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión, por haber asumido gastos que correspondían a los FIDEICOMITENTES. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso. (iiii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.

2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes y activos remanentes se transferirán a los FIDEICOMITENTES, a prorrata de su participación, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todos los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO comprometidos con ADQUIRIENTES ADHERENTES hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos ADQUIRIENTES ADHERENTES. Mientras lo establecido en el presente parágrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

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

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

VIGÉSIMA SEXTA. INTERVENTORÍA

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES

Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las direcciones indicadas en la caratula del presente contrato.

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

- i. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

- ii. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existen recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del FIDEICOMISO en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

VIGÉSIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:

El LOS FIDEICOMITENTES autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

VIGÉSIMA NOVENA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:

La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de LOS FIDEICOMITENTES para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de LOS FIDEICOMITENTES de entregar la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

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

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la FIDUCIARIA, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la FIDUCIARIA cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La FIDUCIARIA cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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

TRIGÉSIMA. COMITÉ FIDUCIARIO

Una vez sea solicitado mediante escrito radicado en la fiduciaria, de forma conjunta por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, la creación y/o puesta en marcha de COMITÉ FIDUCIARIO, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir a ALIANZA todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE GERENTE, tendrá la facultad de decidir sobre la realización de modificaciones al presente contrato. Su funcionamiento se regirá por las normas previstas en el Código de Comercio para la Asamblea General de Accionistas de las sociedades anónimas o las que decidan los FIDEICOMITENTES. Las decisiones de dicho comité constarán en acta cronológicamente numeradas firmadas por el presidente y el secretario de la respectiva reunión. Esta designación la realizarán un número

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría. Hasta tanto no se conforme de forma definitiva la integración del comité fiduciario, ALIANZA se abstendrá de llevar a cabo gestión alguna que requiera para su gestión una instrucción expresa.

Sin perjuicio de lo anterior, queda claro para las partes que, en virtud de lo establecido en el presente, las instrucciones irrevocables a la FIDUCIARIA serán impartidas única y exclusivamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES

El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a un porcentaje que supere el diez por ciento (10%) del total de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, las CONDICIONES DE GIRO, derechos de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los ADQUIRIENTES ADHERENTES.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano, y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

TRIGÉSIMA TERCERA. NULIDAD PARCIAL

Si cualquier disposición de este CONTRATO fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y para LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio CONTRATO de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

TRIGÉSIMA CUARTA. ASPECTOS PUBLICITARIOS

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tiene la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción y venta del PROYECTO, que la FIDUCIARIA actúa única y exclusivamente como administradora del FONDO y de los recursos de este encargo fiduciario de manera que les resulte claro e inequívoco que ésta es la única participación que tiene la FIDUCIARIA en el PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en el Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera en lo atinente a las normas de publicidad.

TRIGÉSIMA QUINTA. INTEGRIDAD

El presente CONTRATO sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las PARTES verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y específicamente la propuesta presentada por la FIDUCIARIA y su aceptación por parte de LOS

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

FIDEICOMITENTES, y por tanto las PARTES declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

TRIGÉSIMA SEXTA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

Aunque el texto del presente CONTRATO fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el LOS FIDEICOMITENTEStuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de la cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En caso de que surjan diferencias entre las PARTES por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las PARTES dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado el plazo anterior, las diferencias serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.

TRIGÉSIMA OCTAVA - MANEJO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, la FIDUCIARIA cumplirá con la política para el Tratamiento de los Datos Personales del LOS FIDEICOMITENTES y de los ADQUIRIENTES ADHERENTES. En tal sentido, los datos personales y/o la información que de conformidad con las normas en cita deba contar con protección especial, será tratada de acuerdo con la política para el tratamiento de datos, con lo dispuesto por la Ley y por la Constitución Política de Colombia. Los FIDEICOMITENTES y de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, con la suscripción de este Contrato, autoriza a la FIDUCIARIA a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente CONTRATO, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este CONTRATO. Las políticas de tratamiento y manejo de datos se encuentran publicada en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del CONTRATO por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, LOS FIDEICOMITENTES con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante FIDUCIARIA para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma, en caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

TRIGÉSIMA NOVENA. FATCA - CRS

Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, los FIDEICOMITENTES y el ADQUIRENTE ADHERENTE asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la FIDUCIARIA, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADOR o EL ADQUIRENTE ADHERENTE o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU, una persona natural residente de los EE.UU o una persona obligada a tributar en EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU).

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

En el evento que los FIDEICOMITENTES o EL ADQUIRIENTE ADHERENTE sea una “Persona de EEU”, deberá informar el TIN (Taxpayer Identification Number) o SSN (Social Security Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 según corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

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

En el evento que los FIDEICOMITENTES o EL ADQUIRIENTE ADHERENTE estén obligados a tributar en una jurisdicción diferente a EE.UU y Colombia, deberá informar dicha jurisdicción, el TIN (Taxpayer Identification Number) o su equivalente. En concordancia con lo anterior, la información solicitada deberá reposar en los respectivos formatos de vinculación.

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

La FIDUCIARIA solicitará periódicamente a los FIDEICOMITENTES o EL ADQUIRIENTE ADHERENTE o la actualización de los datos aquí indicados y los FIDEICOMITENTES o el FIDEICOMITENTE DESARROLLADORo ADQUIRIENTE ADHERENTES deben informar a la FIDUCIARIA cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la FIDUCIARIA mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la FIDUCIARIA.

Para constancia de lo anterior, se suscribe de manera manuscrita, mecánica, digitalmente, electrónicamente según sea del caso, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día diez (10) de febrero de 2023.

LOS FIDEICOMITENTES

RODRIGO MUÑOZ MENENDEZ
C.C. 19.239.793
Representante Legal
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A
Nit: 890.941.953-0

FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ RESTREPO
C.C. 71.613.178
Representante Legal
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S
Nit: 800.093.117-3

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)
FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

ALVARO JOSE LONDOÑO MEJIA
C.C. 71.389.851
Representante Legal
LONDOÑO GOMEZ S.A.S
Nit: 890.912.140-6

LA FIDUCIARIA

CATALINA POSADA MEJÍA
C.C. 43.733.043
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
NIT 860.531.315-3



Vobo. Área comercial Diana Vásquez
Londoño

Firmado digitalmente por
Diana Vásquez
Londoño
Fecha: 2022.11.16
19:31:00 -05'00'

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

*MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY*

MODELO ACTA DE ENTREGA

PREVISTO PARA PRIMER TRIMESTRE 2026

**INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY**

Los suscritos, de una parte, la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S**, empresa comercial de nacionalidad colombiana, domiciliada en Medellín, identificada con el NIT número 890.912.140-6, constituida por mediante escritura pública número 321 del 20 de febrero de 1973, otorgada en la notaría séptima de Medellín e inscrita el 27 de febrero de 1973 en el libro 9 bajo el número 4.331, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta a la presente acta, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**; de la otra parte [REDACTED], mujer/hombre, mayor de edad, de nacionalidad colombiano(a), identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED] obrando en el presente acto en su propio nombre y representación, quien (es) para todos los efectos se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

Obrando en las calidades indicadas suscribimos la presente **ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE URBANO**, el cual se registrará 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 [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, registrada el [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], se constituyó con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, denominado **FIDEICOMISO ART CITY**, en el cual la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.** tiene actualmente la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 2º. La sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el citado fideicomiso, se encuentra construyendo y comercializando por su exclusiva cuenta y riesgo el **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY**, sobre lote de terreno en el Municipio de Medellín (Ant.). Específicamente, el **LOTE ERECOB B6 DEL CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY**: Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, que hace parte del **PLAN PARCIAL SIMESA**, con un área aproximada de [REDACTED] (...). ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE

MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY

INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N – [REDACTED].

- 3º. Los inmuebles objeto de la presente acta de entrega hacen parte integrante de la torre número [REDACTED] del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY CIUDAD DEL RÍO SUB ETAPA 1A Y 1B**, construida sobre el lote de terreno citado en el numeral anterior.
- 4º. La Señora/el señor **xxxxxxxxxxxxxx**, suscribió con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO ART CITY**, mediante documento de fecha [REDACTED] de [REDACTED], un encargo fiduciario para la vinculación ha dicho fideicomiso, en calidad de **ADQUIRIENTE ADHERENTE Y/O PROMITENTE COMPRADOR**, con la finalidad que a la terminación del proyecto ALIANZA le transfiera la propiedad sobre los inmuebles y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE COMPRADOR** 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 ART CITY , Urbanización ART CITY, ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B, quedo establecido que *“EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR 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 PROMITENTES COMPRADORES O ADQUIRIENTES ADHERENTES pretenda introducir por su cuenta, a las unidades inmobiliarias que le correspondan en el proyecto. En este deberá incluirse el proceso de aprobación, forma de calcular el costo ocasionado por las reformas, la manera de determinar el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago. Se deja expresa constancia de que EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE acepta que tales reformas serán por su cuenta y riesgo y que las garantías otorgadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones a los bienes que no hayan sido efectuadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR. El PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a suscribir y radicar en ALIANZA el documento que contenga lo convenido con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR sobre las reformas, en donde deberá constar el valor y los plazos de pago, en forma clara y precisa. La administración de los recursos adicionales para las reformas se entenderá regida, para todos los efectos, por este encargo de vinculación”*.

MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY

Por otro lado, en los literales a, b, c, e, f 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR** a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** y está prevista para hacerse a los **XXX (XXX)** 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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** sin intervención alguna de **ALIANZA**, 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR** deberá reconocer y pagar a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR** 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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR** podrá, suspender la construcción de las unidades que le corresponden a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR**, de **LA FIDUCIARIA** o del **Fideicomiso**. e. En el caso de efectuarse reformas a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), el plazo para la*

MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY

entrega será de tres (3) meses adicionales a los indicados en el literal a. del numeral 2. de la presente cláusula. No obstante, EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE podrá pactar con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En este caso de reforma, el plazo de gracia de TRES (3) meses calendario adicionales mencionado en el literal b. anterior, empezará a correr al final del plazo pactado por **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR**, para efectuar dichas reformas. f. Cuando el(los) bien(es) esté(n) terminado(s) y listo(s) para su entrega material, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR lo hará saber por escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR, 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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, por cualquier concepto (excepto que guarden relación con inhabilitación del (los) inmueble(s)). Si **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** no se presentare a recibir el(los) inmueble(s), o si presentado no los recibe por causas diferentes a la inhabilitación, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a considerar que tal(es) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a satisfacción por **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR, 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR 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

*MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY*

expedición de la documentación respectiva, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

7º. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** compareció a la Notaría [REDACTED] de Medellín a otorgar la Escritura Pública número [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], por medio de la cual se protocolizó el reglamento de Propiedad Horizontal de la PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B del Conjunto Residencial ART CITY, en cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato de fiducia mercantil que regula el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO ART CITY.

Con la suscripción de la presente acta se hace la entrega real y material de los inmuebles objeto del Encargo Fiduciario a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, la cual se registrará 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 **PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, como consta en el encargo fiduciario, descritos en el reglamento de propiedad horizontal, son los siguientes:

RELACIONAR LINDEROS

SEGUNDA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR, 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR**, y no imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, o a cualquiera de los ocupantes a cualquier título.

TERCERA: EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE 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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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 desglosados por el valor facturado para

*MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ART CITY*

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 PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE 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 Bello a los [REDACTED] ([REDACTED]) días del mes de [REDACTED] de 20[REDACTED], en tres (3) copias de igual contenido, destinados a **EL PROMITENTE COMPRADOR O ADQUIRIENTE ADHERENTE** y a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR**.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O PROMITENTE VENDEDOR:

C.C. Nro.

De

**MODELO MINUTA DE ESCRITURA TRANSFERENCIA INMUEBLES
PROYECTO ART CITY**

**DECLARACIONES DE DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA
POR: XXXXXXXXXXXXX.
Y DE TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO
FIDEICOMISO ART CITY
SUBETAPAS 1A Y 1B**

ESCRITURA NÚMERO:

En la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia, a los
() días del mes de del año Dos Mil (20__), ante el Despacho
de la Notaría _____ del Círculo Notarial de Medellín, cuyo Notario Titular en propiedad es el
doctor _____.

ACTO NO. 1

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

Compareció el doctor XXXXXXXXXXXXX, quien dijo ser varón mayor de edad, vecino de XXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. XXXXXXXXX expedida en XXXXXX (XXXXX), y manifestó: -----

PRIMERO: Que obra en calidad de Apoderado General de XXXXXXXX., establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de XXXXXX; representación que ejerce, de conformidad con el poder general otorgado por medio de la escritura pública Nro. XXXX del XX de XXXX de XXX otorgada en la Notaría XXXXXXXXXXXX, cuya copia junto con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre existencia y representación, presenta para su protocolización con el presente instrumento.-----

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública _____ del _____ de _____ de 20__ de la Notaría _____ de Medellín, debidamente registrada el día _____ del mismo mes y año, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO ART CITY – NIT. 830.053.812-2**, constituyó a favor de XXXXXXXX., hipoteca abierta, sin límite de cuantía, sobre el lote de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria número 01N-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona SUR, cuyos linderos aparecen determinados en la mencionada escritura pública, y que es resultante de la constitución de urbanización efectuada sobre el lote de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-_____. -----

PARÁGRAFO: Por medio de la escritura pública número _____, de _____ de 20__, otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, se efectuaron declaraciones de englobe de los lotes “_____”, el cual fue objeto de nuevas declaraciones de loteo, por el mismo instrumento público, dando como resultado entre otros al “_____ **DEL CONJUNTO INMOBILIARIO** _____ - **PROPIEDAD HORIZONTAL**”, con un área aproximada de _____ m², identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 01N-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte. -----

TERCERO: Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 y la Instrucción Administrativa número 30 de septiembre 12 de 2013, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, y sin causar novación alguna del contrato original de hipoteca, XXXXXXXXXXXX., acepta como acreedor, el levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecta a las siguientes unidades privadas: El Apartamento No.____, el Parquadero No.____ y el Cuarto Útil No.____, y a los que les corresponden respectivamente los folios de matrícula inmobiliaria No.001-_____, 001-_____ y 001-_____, que hacen parte integrante de la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B del CONJUNTO INMOBILIARIO**

ART CITY - PROPIEDAD HORIZONTAL, construida sobre el lote identificado con la matrícula inmobiliaria número 01N- [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte. -----

CUARTO: La presente desafectación se hace por una cuantía de **XXX PESOS MONEDA LEGAL (\$XXXM.L.)**. -----

QUINTO: Los gastos notariales y de registro correspondientes a la presente desafectación de la hipoteca de mayor extensión serán cubiertos por la sociedad **PROMOTORA LONDOÑO GOMEZ SAS.**, como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** del **FIDEICOMISO ART CITY**. -----

ACTO NO. 2
TRANSFERENCIA DE DOMINIO
A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

En el presente acto comparecen: -----

La doctora **CATALINA POSADA MEJÍA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 expedida en Envigado, que obra en el presente acto en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, fiduciaria, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de Escritura Pública número 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, con domicilio principal en Bogotá D.C., y con sucursal en Medellín, existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocolizan con esta escritura; sociedad que en el presente acto obra única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ART CITY – NIT 830.053.812-2**, constituido mediante escritura pública [REDACTED] del [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED] de la Notaría 25 de Medellín, reformado a través de documento privado del [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], y que en adelante y para los efectos de la presente escritura se denominará **EL FIDEICOMISO**. -----

El (los) señor(res) _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) o en su calidad de _____ y por tanto en nombre y representación de la sociedad _____, constituida mediante escritura pública No. _____ de _____ de _____, otorgada en la Notaría _____ de _____, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de _____, con plenas facultades estatutarias para obligar a su representada (o autorizado para este acto por - órgano social competente), hechos que acredita con el certificado sobre existencia y representación legal (y con copia del acta de la Junta) que presenta para incorporar al protocolo), quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**. -----

Y manifestaron, que celebran la presente transferencia a título de beneficio, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes ----

CONSIDERANDOS:

[REDACTED]
Que en desarrollo del objeto del **FIDEICOMISO** y de conformidad con lo pactado en el contrato de fiducia mercantil, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **VOCERA** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR**, suscribieron contratos de vinculación al **FIDEICOMISO ART CITY** con terceros interesados en adquirir los inmuebles de la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B** del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY PROPIEDAD HORIZONTAL**, quienes se denominaron **PROMITENTES COMPRADORES Y/O ADQUIRIENTES ADHERENTES**, para que una vez terminado este, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** les hiciera entrega material de los inmuebles y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**, les

transfiriera a título de beneficio la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta su beneficio. En el encargo fiduciario se instrumentó el pago de estos bienes sobre los cuales se concreta el beneficio, todo de conformidad con los términos y condiciones del encargo fiduciario para vinculación. -----

Previos los considerandos descritos, las partes acuerdan las siguientes -----

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA sub: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera de **EL FIDEICOMISO ART CITY** transfiere a título de beneficio a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, el derecho de dominio y la posesión material sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación:

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS:

Al(a los) anterior(es) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). 01N- _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de áreas y linderos la transferencia se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. -----**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY – PROPIEDAD HORIZONTAL** está situado en el municipio de Bello, y se distingue en su puerta de entrada con el número [REDACTED]. -----

PARÁGRAFO TERCERO: La **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY– PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, está construido sobre el lote identificado con la **MATRÍCULA INMOBILIARIA Nro. 01N- [REDACTED] DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN - ZONA SUR**, y cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED] de la Notaría ____ de Medellín de la siguiente forma: -----

[REDACTED]
PARÁGRAFO CUARTO: El **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY– PROPIEDAD HORIZONTAL** fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, reglamento que fue elevado a escritura pública Nro. [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte el [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], , con las cuales se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. --

Posteriormente, por medio de la escritura pública número [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, se efectuaron, entre otros actos, declaraciones de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** con los inmuebles que integran la **TERCERA ETAPA SUB ETAPA 3A Y 3B, Torre [REDACTED]**, del conjunto residencial. -----

PARÁGRAFO QUINTO: La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común, todo de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Las especificaciones de construcción de los inmuebles que conforman la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY– PROPIEDAD HORIZONTAL**, constan en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El(los) inmueble(s) que se transfiere(n) a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** es(son) el único beneficio al que éste tiene

derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del patrimonio autónomo, tiene derecho a que se le adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene participación en los rendimientos de **EL FIDEICOMISO ART CITY**. -----

CLÁUSULA SEGUNDA: El (los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue(ron) adquirido(s) así: -----

1. La construcción por haberla levantado con los recursos del **FIDEICOMISO**, aportados de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, y con un crédito de constructor profesional otorgado por **XXXXXXXXXXXX** ----
2. El lote de terreno de mayor extensión, identificado con matrícula Nro. 01N- [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte, fue adquirido por **ALIANZA** mediante transferencia a título de fiducia mercantil que por medio de la escritura pública número [REDACTED] del [REDACTED] de [REDACTED] de 20 [REDACTED] de la Notaría 25 de Medellín, le hicieran [REDACTED], en calidad de **FIDEICOMITENTES**. -----
3. El lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria [REDACTED], es resultado de las declaraciones de constitución de urbanización realizada sobre el lote de mayor extensión anteriormente citado, a través de la escritura pública [REDACTED] del [REDACTED] de 20 [REDACTED] de la Notaría [REDACTED] de Medellín. -----

CLÁUSULA TERCERA: **EL FIDEICOMISO** manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto de transferencia, está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demandas, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE A** y **BENEFICIARIO A** del **FIDEICOMISO ART CITY**, de conformidad con lo estipulado en la escritura pública [REDACTED] del [REDACTED] de [REDACTED] de 20 [REDACTED] de la Notaría 25 de Medellín y en la modificación por documento privado del [REDACTED] de [REDACTED] de 20 [REDACTED], asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y redhibición del inmueble transferido; y **EL FIDEICOMITENTE B** y **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** del **FIDEICOMISO ART CITY**, de conformidad con lo dispuesto en el mismo documento privado y con lo estipulado en los encargos fiduciarios de vinculación al **FIDEICOMISO ART CITY**, celebrados con los **PROMITENTES COMPRADORES Y/O ADQUIRIENTES ADHERENTES**, asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y redhibición, respecto a los inmuebles objeto de esta transferencia, con arreglo a las previsiones del Código Civil. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO ART CITY**, queda facultada para constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre parte del lote donde se construye la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B** del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL**, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. También queda autorizada para constituir, si así se requiere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen a la **TERCERA ETAPA** del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** o a estos predios la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s) se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B** del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** sin requerir autorización o comparecencias adicionales al **FIDEICOMISO ART CITY**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** 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, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble a cualquier título, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones que se ocurran por defectos en los acabados, por hechos no imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** o a los ocupantes de los bienes a cualquier título. Igualmente, de acuerdo con las citadas normas, garantiza la estabilidad de la obra por diez (10) años contados a partir de la fecha de entrega del inmueble a cualquier título. -----Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc., deberán ser informados por escrito a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** por **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes deberán tramitarse a través de la administración del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY P.H.** -----

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR acudirá a la defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO ART CITY** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** se reserven el derecho de repetir contra dicho beneficiario, si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula. -----

CLÁUSULA CUARTA: De conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación al **FIDEICOMISO ART CITY**, a partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, serán de cargo de éste los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, el pago de las cuotas de administración del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** que le correspondan por los bienes transferidos. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de la firma del encargo de vinculación al **FIDEICOMISO** firmado por **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, son por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** todos los impuestos tales como, pero sin limitarse a ellos, impuesto predial, tasas de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia.-

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso tal que **FIDEICOMISO ART CITY** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** deba(n) cancelar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo para la consecución de los paz y salvos que le permitan cumplir con su obligación de transferir el(los) inmueble(s), **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) pagarle al **FIDEICOMISO ART CITY** y/o a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** al momento de la firma de la escritura de transferencia de el(los) inmueble(s), el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material el(los) inmueble(s) y el último día facturado y pagado, de acuerdo a lo establecido en la cláusula quinta del presente contrato. -----

CLÁUSULA QUINTA: A la fecha de firma de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** ya ha hecho entrega real y material a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. En caso que los inmuebles se hubiesen entregado a título de mera tenencia con anterioridad al otorgamiento de la presente escritura, con la suscripción del presente instrumento se dan por entregados de forma definitiva. **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara haberlo(s) recibido a satisfacción y por los linderos expresados. -----

CLÁUSULA SEXTA: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**; los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de esta transferencia serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula(n), serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**.-----

CLÁUSULA SÉPTIMA: El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que el inmueble que por este acto se transfiere, está dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía; y que las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio fueron recibidas por las Empresas Públicas de Medellín, asumiendo **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente manifiestan que la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B del CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Bello. -----

PARÁGRAFO: Se hace constar expresamente que en la presente enajenación no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**; de igual forma será de su cargo la habilitación del servicio de gas natural domiciliario. -----

CLÁUSULA OCTAVA: Para efectos de liquidación de los derechos notariales, impuesto de registro (boleta de rentas) e inscripción en la Oficina de Registro, el valor del avalúo catastral estimado del (de los) inmueble(s) objeto de transferencia, es de _____ pesos moneda legal (\$ _____), según radicación de solicitud del mismo presentado ante la Oficina de Catastro Municipal. -----

CUANDO SE TIENEN EN CUENTA LOS APORTES SE REEMPLAZA LO ANTERIOR POR:

Los aportes que **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obligó a entregar a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, vocera del **FIDEICOMISO ART CITY**, en virtud del encargo fiduciario celebrado, ascienden a la suma de _____ (\$ _____), cantidad que **EL FIDEICOMISO** recibe así:

1) La suma de _____ (\$ _____) que entregó a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y ésta declara recibida a satisfacción. -----

2) El saldo, es decir, la suma de _____ (\$ _____) que será pagada con el producto de un crédito de vivienda a largo plazo que le otorgará _____ de la manera como se indica más adelante. Sobre esta suma **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, a cualquier título, intereses mensuales anticipados (intereses de subrogación), liquidados a la tasa del 1.2% mensual. -----

CLÁUSULA NOVENA: Que **EL FIDEICOMISO** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Bello, la documentación señalada en el artículo 71 de la ley 962 de julio 8 de 2005, en concordancia con el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, como consta en el oficio radicador Nro. _____.

CLÁUSULA DÉCIMA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito que se menciona más adelante, evento en el cual **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO ART CITY** quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resciliar esta transferencia y para la restitución de los

inmuebles descritos en la cláusula primera. **(LO AZUL SE DEJA SI HAY CRÉDITO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR)**

CLÁUSULA UNDÉCIMA: Por medio de la presente escritura pública **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** hace además las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

- A. Declara en paz y a salvo al **FIDEICOMISO ART CITY** respecto del beneficio que le correspondía, al igual que declara a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** a paz y a salvo respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** cumplió lo establecido en el contrato de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por ningún concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR**, de conformidad con lo indicado en el contrato de encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso. ---
- B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de beneficio del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. -----
- C. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, y que ha(n) recibido de manos del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** el **MANUAL TÉCNICO PARA EL COPROPIETARIO**, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. -----
- D. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** y el reglamento de la misma, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. -----
- E. Que con el otorgamiento de la presente escritura, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO ART CITY**, que **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** celebró con ellos. -----

EL LITERAL SIGUIENTE SÓLO VA SI HAY x DE UNA ENTIDAD FINANCIERA

F. Que se declara deudor del **FIDEICOMISO ART CITY** por la suma de ____ (\$ ____) y se obliga a cancelarla con el producto de un crédito que le ha otorgado la entidad de crédito bancaria denominada _____, de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** autoriza a esta entidad a abonar el valor correspondiente al crédito, al saldo de la deuda que tenga **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (FIDEICOMISO ART CITY)** con XXXXXXXXXX o a entregar dicha suma directamente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (FIDEICOMISO ART CITY)** si no se tiene saldo vigente con XXXXXXXXXX -----

EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a realizar, en un plazo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por el **BANCO _____** para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** reconocerá y pagará por mora un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigentes, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera de **EL FIDEICOMISO**, pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada. En caso de que la entidad financiera finalmente no realice el desembolso a más tardar dentro de los 10 días hábiles siguientes al registro de la presente escritura, por causas ajenas a **EL FIDEICOMISO** y/o **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, se resolverá el presente contrato de pleno derecho. -----

En caso tal que la Entidad Financiera se negare a realizar el desembolso del crédito aprobado por cualquier causa inherente a **PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE**

ADHERENTE, entre estas la afectación de su capacidad de endeudamiento, se considerará como un incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE**, que dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al veinte por ciento (10%) del total de las sumas que **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obligó a entregar al FIDEICOMISO, a la resolución del contrato de compraventa y la resciliación de la escritura de compraventa e hipoteca. Será de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** el pago de todos los gastos relacionados con la resolución del contrato y resciliación de la escritura de compraventa e hipoteca. -----

En este estado comparece **GILBERTO MEJÍA GARCÍA**, quien dijo ser varón mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. [REDACTED], que obra en calidad de Representante Legal de la sociedad denominada **PROMOTORA LONDOÑO GOMEZ SAS S.A.S. NIT. [REDACTED]**, sociedad comercial constituida por documento privado de [REDACTED] de 20[REDACTED] de los Accionistas, debidamente registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED] en el libro 9°, bajo el Nro. [REDACTED], y manifestó: ---

1. Que la sociedad que representa es **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR del FIDEICOMISO ART CITY.** -----
2. Que conoce y acepta, en un todo, el contenido de la presente escritura y obliga a los representados a cumplir con lo estipulado a su cargo. -----

**DECLARACIONES SOBRE ESTADO CIVIL PARA FINES DE
AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

Prevía interrogación a **EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE ADHERENTE** acerca de su estado civil para dar cumplimiento a la ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar, este (a) (os) manifestaron bajo la gravedad del juramento: Que es (son) **XXX**

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

SI HAY CRÉDITO

ACTO NRO. 3

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

SI HAY

Compareció(eron) _____

_____, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en _____
(respectivamente), ciudadano(s) _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) _____ expedida(s) en _____,
de estado civil _____, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en nombre y representación en su condición de apoderado de _____ de conformidad con poder especial que se protocoliza con el presente instrumento) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **EL(los) Hipotecante(s)**, y manifestó(aron): -----

Primero: Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor del Banco **XXXXXXXXXX**, establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, quien también utiliza la razón social **XXXXXXXXXX**, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2432 y siguientes del Código Civil Colombiano: Apartamento No. _____, Parqueadero No. _____ y Cuarto Útil No. _____, que hacen parte de la **PRIMERA ETAPA SUB ETAPA 1A Y 1B DEL CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en el Municipio de Bello, identificado en la nomenclatura urbana por la [REDACTED], cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la cláusula primera del contrato de transferencia a título de beneficio

elevado por este mismo instrumento y que antecede al presente contrato de hipoteca, inmuebles a los cuales les corresponden, los folios de matrícula inmobiliaria números.001- _____, 001- _____, 001- _____. -----

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

Parágrafo Segundo: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, reglamento que fue elevado a escritura pública Nro. _____ de _____ de 20____, aclarada por la escritura Nro. _____, con las cuales se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. -----

Posteriormente, por medio de la escritura pública número _____ de _____ de 20____, otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, se efectuaron, entre otros actos, declaraciones de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** con los inmuebles que integran tercera Etapa, Sub Etapa 3A y 3B, Torre _____, del conjunto residencial. -----

Finalmente, por medio de la escritura pública número _____ de _____ de 20____, aclarada por la escritura número _____ de _____ de 20____, otorgadas en la Notaría Veinticinco de Medellín, se efectuaron declaraciones de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO INMOBILIARIO ART CITY- PROPIEDAD HORIZONTAL** con los inmuebles que integran la TERCERA ETAPA SUB ETAPA 3A Y 3B, Torre _____, del conjunto residencial. -----

Segundo: Que **EL(los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. -----

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por transferencia que, a título de beneficio, le(s) efectuara **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ART CITY**, en este mismo instrumento público. -----

Cuarto:(Si el crédito fue otorgado en UVR debe dejarse el siguiente texto)

Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **EL(los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ (_____) Unidades de Valor Real, (en adelante **UVR**), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de _____ (\$_____) pesos moneda corriente. -----

(Si el crédito fue otorgado en PESOS debe dejarse el siguiente texto)

Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **EL(los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ (\$_____) pesos moneda corriente, que será pagada dentro del plazo de _____ (____) años en _____ (____) cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **EL(los) Hipotecante(s)** conjunta o separadamente contraiga(n) en el futuro a favor de **El Acreedor**. -----

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **EL(los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de

otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **EL(los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **EL(los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor** a **EL(los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. -----

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **EL(los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

Sexto: Que declara(n) además: **(a)** que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; **(b)** que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **EL(los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; **(c)** que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; **(d)** que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; **(e)** que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **EL(los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **EL(los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifiquen o sustituyan. --

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **EL(los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos)

a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar. -----

Parágrafo Primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). -----

Parágrafo Segundo: Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del **El Acreedor**. -----

Parágrafo Tercero: Si **EL(los) Hipotecante(s)** no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para **El Acreedor** ninguna responsabilidad por no haber hecho uso de la facultad consignada en la presente cláusula. -----

Octavo: Que **EL(los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: -----

- a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **EL(los) Hipotecante(s)**. -----
- b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**. -----
- c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito. -----
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito. -----
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos. -----
- f. Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo al avalúo realizado por un perito designado por **El Acreedor** e inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios. ---
- g. Cuando **EL(los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). -----
- h. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **EL(los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no re-embolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). -----
- i. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro

de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura. -----

- j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. ----
- k. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----
- l. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**. -----
- m. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **EL(los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente. -----
- n. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **EL(los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca. -----
- o. Cuando el(los) bienes dados en garantía se demeritan, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito a **El Acreedor**. -----

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **EL(los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago. -----

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

Décimo Primero: Que **EL(los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **EL(los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **EL(los) Hipotecante(s)**. -----

Décimo Segundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando se el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y

EL(los) Hipotecante(s) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero si limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. -----

Décimo Tercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **EL(los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **EL(los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **EL(los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **EL(los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

Décimo Cuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **EL(los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **EL(los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **EL(los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. -----

Décimo Quinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -----

Presente la doctora **XXXXXXXXXXXX**, quien dijo ser mujer mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXX** expedida en Medellín, quien manifestó: -----

Primero: Que en su carácter de Apoderada General de **XXXXXXXXXXXX**; establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Medellín, lo cual acredita con el poder otorgado mediante escritura pública número **XXXX** del **XXX** de agosto de **XXXX** de la Notaría Veintinueve (29) del Circulo de Medellín, documentos que presenta para su protocolización acepta para **XXXXXXXXXXXX** la presente escritura, y el contrato de hipoteca en ella contenido. Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga a **XXXXXXXXXXXX** al otorgamiento de créditos a **EL DEUDOR**. Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo. -----

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquel por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

Presentes _____, de las condiciones civiles anotadas, manifiesta(n) que acepta(n) y ratifica(n) la hipoteca que a favor de **XXXXXXXXXXXX** se constituye por medio de este instrumento. -----

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no **OBSERVAR ERROR** alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un **ERROR NO CORREGIDO** en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los

inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1070, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. – **Leída que fue esta escritura por los comparecientes la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en prueba de su asentimiento junto con el suscrito Notario quien en esta forma la autoriza. Se legaliza conforme a minuta presentada. Se advirtió el registro dentro del término legal. El suscrito Notario Veinticinco autorizo a los Representantes Legales para firmar fuera del despacho notarial, Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983.**

DERECHOS NOTARIALES \$

I.V.A.\$

AVALÚO \$

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y CUENTA ESPECIAL DE

NOTARIADO \$

.- RESOLUCIÓN Nro. 0088 de enero 8 de 2014. Ley 546 de

1999.

**SE ELABORÓ EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL CON CÓDIGO DE BARRAS
NÚMEROS.**

De conformidad con el Artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, “cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recaen en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal”.

ANEXOS:

EL ACREEDOR HIPOTECARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. Nro. XXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXXX

Apoderado General

XXXXXXXXXXXX

NIT. Nro. XXXXXXXXXXXXXXXX

LA FIDUCIARIA:

CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. Nro. 43.733.043 de Envigado

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

VOCERA FIDEICOMISO ART CITY
NIT 830.053.812 - 2

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

C.C. XXX

C.C. XXX

EL ACREEDOR HIPOTECARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. Nro. XXXXXXXXXX de XXXXX
Apoderado General
XXXXXXXXXX
NIT. Nro. XXXXXXXXXXXXX

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O PROMITENTE VENDEDOR:

GILBERTO MEJÍA GARCÍA
C.C. Nro. 1.088.244.848 de Medellín
Representante Legal
PROMOTORA LONDOÑO GOMEZ SAS
NIT.

PROYECTO ART CITY

CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

FONDO DE INVERSION COLECTIVA: |NUMERO_ENCARGO|

CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS				
1	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por Catalina Posada Mejía, mayor de edad domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043 obrando en su calidad de Representante Legal, tal como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que actúa en calidad de Vocera y Administradora del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS		
		Dirección	Carrera 43ª 14-57 Piso 7	Ciudad Medellín
		Correo Electrónico		diavasquez@alianza.com.co
2	Los Fideicomitentes Desarrolladores	i) RODRIGO MUÑOZ MENENDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.239.793, quien obra en calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y Representación Legal de VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A., identificada con Nit: 890.941.953-0, sociedad comercial, con domicilio principal en el municipio de Medellín - Antioquia, constituida mediante escritura pública No. 5087 otorgada en la Notaría 15a. de Medellín, en agosto 29 de 1986 inscrita en septiembre 8 de 1986, en el libro 9o., folio 841, modificada posteriormente por escritura Pública No. 4657 del 27 de junio de 2001, de la Notaría 15a. de Medellín, inscrita el 12 de julio de 2001 con el No. 6692 del Libro IX; hechos que acredita con copia del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, también se le denominará en este contrato EL COMERCIALIZADOR o FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR DEL PROYECTO ii) FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ RESTREPO mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.613.178, actuando como Representante Legal de ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., identificada con el NIT. 800.093.117-3, sociedad comercial, domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública Nro. 631 otorgada en la Notaría 17 de Medellín en abril 2 de 1990, registrada en la cámara de comercio en abril 20 de 1990 en el Libro 9, Folio 395, bajo el número 3159, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se adjunta, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el CONSTRUCTOR o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR iii) LONDOÑO GOMEZ S.A.S., con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con el NIT 890.912.140-6, constituida mediante escritura pública N° 32 del 20 de febrero de 1973 de la Notaria 7 de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, todo lo cual consta en el certificado expedido por la misma Cámara, representada legalmente por el señor ALVARO JOSE LONDOÑO MEJIA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.389.851, con amplias facultades estatutarias para celebrar este acto, hechos que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se anexa como parte integrante de este contrato, también se le denominará en este contrato EL GERENTE o FIDEICOMITENTE GERENTE Sociedades representadas por ALVARO JOSE LONDOÑO MEJIA identificado con la cédula de ciudadanía número 71.389.851, quien obra en calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y Representación Legal de LONDOÑO GOMEZ S.A.S. y en calidad de APODERADO ESPECIAL		

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



		de las otras sociedades, mediante PODER ESPECIAL otorgado mediante documento privado del 20 de abril de 2023.			
		Dirección	Calle 7D# 43 a 99 piso 6 Torre Almagrán	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico		ajlondono@londonogomez.com, jmunera@londonogomez.com	
3	Proyecto	Proyecto de vivienda ubicado en el barrio Colombia entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43 G el cual consta de 2 torres de 21 pisos de apartamentos y 4 de plataforma para un total de 25 pisos cada una, 10 apartamentos por piso para un total de aproximadamente 414 apartamentos con sus respectivas zonas comunes y parqueaderos tanto para propietarios como para visitantes. Adicionalmente el proyecto contará con locales comerciales. El Proyecto, será distribuido en cuatro (4) etapas. Para efectos de este documento se entenderá por Proyecto la primera etapa del proyecto denominada Etapa 1A tendrá un total de 126 apartamentos.			
4	Vigencia FASE PRE - CONSTRUCTIVA	Se tendrá como duración para esta etapa, un término DIECISÉIS (16) meses, contados a partir de la suscripción del contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS, es decir del 10 de febrero de 2023. Prorrogable automáticamente por una vez y por SEIS (06) meses adicionales.			
5	Vigencia FASE CONSTRUCTIVA	Se encuentra señalado el presente contrato			
6	FONDO DE INVERSION COLECTIVA	NUMERO_ENCARGO			
7	Etapas del PROYECTO	Etapa 1A			
11	ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): HAY_GARAJE Deposito: HAY_DEPOSITO Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada: AREA_CONSTRUIDA_APROX m² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 1.			
12	Cláusulas limitativas a los derechos de los ADQUIRENTES ADHERENTES	Cláusula Segunda – (Declaraciones Generales de los Adquirentes Adherentes) Cláusula séptima – (Derechos y obligaciones Generales del adquirente adherente) Cláusula décima séptima – (Derechos Del Adquiriente Adherente) Cláusula vigésima octava – (Derechos de la Vinculación)			

INFORMACIÓN DEL ADQUIRENTE ADHERENTE

ADQUIRENTE ADHERENTE	Identificación	Dirección	Teléfono
TERCERO_NOMBRE	TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TERCERO_DIR ECCON	TERCERO_TELEFONO

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

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

ANTECEDENTES:

1. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tiene planificado el desarrollo del PROYECTO conforme lo enunciado en la carátula del presente documento y será quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del Proyecto quien desarrollará bajo su exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa las gestiones de ejecución de EL PROYECTO.
2. Que mediante documento privado de fecha 10 de febrero de 2023, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS a través del cual se llevara a cabo el desarrollo del PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
3. Que mediante documento privado de fecha 24 de enero de 2022, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO el cual tiene por objeto mantener la titularidad de los inmuebles donde se desarrollará el PROYECTO.
4. Que el FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS tiene por objeto que ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que los ADQUIRENTES ADHERENTES consignen en la cuenta especial que indique la FIDUCIARIA y realice la entrega al BENEFICIARIO CONDICIONADO de los mismos una vez LA FIDUCIARIA valide el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en virtud de la información suministrada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA, junto con su correspondiente documentación del PROYECTO, para que de esta manera el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR lleve a cabo la construcción del PROYECTO y a su culminación transfiera el ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO indicado en la carátula del presente documento al ADQUIRENTES ADHERENTES
5. EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.
6. EL ADQUIRENTE ADHERENTES suscribe(n) el presente CONTRATO DE ADHESIÓN para efectos de vincularse a FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el ADQUIRENTE ADHERENTES declara conocer y aceptar en su totalidad.
7. Que EL ADQUIRENTE ADHERENTES se vincula como tal al mencionado FIDEICOMISO INMOBILIARIO, en virtud de la designación que les hace FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con el propósito de que a la terminación del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, les haga entrega material del ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este CONTRATO DE ADHESIÓN, y ALIANZA como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO INMOBILIARIO le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dichos ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO en los términos previstos en el presente contrato.
8. Para los anteriores efectos, EL ADQUIRENTE ADHERENTE suscribe(n) el presente acuerdo, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de ALIANZA están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente acuerdo se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, el cual es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR contrae con EL ADQUIRENTE ADHERENTES las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente CONTRATO DE ADHESIÓN en el cual además de instruir y notificar a ALIANZA acerca de la vinculación, se reglamenta el reciproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

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

CLAUSULA PRIMERA. Definiciones.

1. CONTRATO o ACUERDO DE ADHESIÓN: Es el presente documento.
2. ADQUIRENTE ADHERENTE: Una vez se dé cumplimiento a la CONDICIONES DE GIRO, se denominará de esta forma al ADQUIRENTES ADHERENTES.
3. BENEFICIARIO CONDICIONADO: Es FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las cuales deben ser acreditadas a LA FIDUCIARIA previamente, para que el BENEFICIARIO pueda disponer de los recursos recibidos por los ADQUIRENTES ADHERENTES.
5. **CONSTRUCTOR:** Es la sociedad ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S quien, sobre los inmuebles identificados en las consideraciones de este contrato, desarrollará el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, por tanto, es el único responsable de la construcción y por lo tanto tiene la calidad de "Constructor" del PROYECTO. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
6. **CONTRATO:** Corresponde al contrato del FIDEICOMISO INMOBILIARIO.
7. **FIDEICOMISO o FIDEICOMISO INMOBILIARIO:** Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario constituido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ALIANZA, con la finalidad de adelantar el desarrollo del PROYECTO conforme lo previsto en el CONTRATO.
8. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es el fideicomitente indicado en la caratula del presente contrato quien será el responsable del desarrollo del proyecto, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador" del PROYECTO, y por tanto son de este las obligaciones de Enajenador. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. **FIDEICOMISO LOTE:** Corresponderá al patrimonio autónomo de administración simple denominado FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO descrito en el antecedente tercero (3) de este documento, el cual tiene la finalidad de adquirir y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE sobre el cual se desarrolla el PROYECTO.
10. **FIDUCIARIA:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
11. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es ALIANZA, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
12. **PROYECTO:** Tiene el significado asignado en la carátula del presente contrato.
13. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el FIDEICOMISO INMOBILIARIO realizará la transferencia jurídica de los ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a favor de los ADQUIRENTES ADHERENTES, en vigencia del FIDEICOMISO INMOBILIARIO conforme lo previsto en el presente CONTRATO, el cual para el presente contrato corresponde a COMPRAVENTA.
14. **VINCULACIÓN:** corresponde al procedimiento interno establecido por la FIDUCIARIA para efectos del conocimiento del cliente el cual incluye el diligenciamiento por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La FIDUCIARIA, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la VINCULACIÓN, en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.

CLAUSULA SEGUNDA. DECLARACIONES GENERALES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES:

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

1. Que recibió(eron) copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Que fue informado que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el CONTRATO, el reglamento del FONDO se encuentran a disposición del ADQUIRENTE ADHERENTE y pueden consultarse consultar en la página web www.alianza.com.co.
3. Que le fue informado que ALIANZA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, cuyas funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de sus intereses como consumidor(es) financiero(s).

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



4. Que le fue informado que sus derechos como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +60 (1)6108161, +60(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.
5. Que el presente CONTRATO DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.
6. Que conoce y acepta que la FIDUCIARIA en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- en el marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.
7. Que con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que ALIANZA ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el ADQUIRENTE ADHERENTE asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la FIDUCIARIA, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU o una persona natural residente de los EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU). En el evento que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL ADQUIRENTE ADHERENTE estén obligados a tributar en Estados Unidos, tiene que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN. Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (ECR/CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional. En su condición de FFIs, la FIDUCIARIA tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel. El Estándar requiere que las IFF lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de conocimiento del cliente, por ejemplo, Numero de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local, la cual reenviará a la Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacción
8. Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona en la caratula del presente documento.
9. Anexo al presente CONTRATO DE ADHESIÓN mi VINCULACIÓN debidamente diligenciado a través del el mecanismo de vinculación establecido por Alianza, el cual podrá tener componentes tecnológicos biométricos y consultas de información con sus correspondientes anexos y soportes exigidos por la FIDUCIARIA, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera en cumplimiento de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adicionen o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación del presente CONTRATO DE ADHESIÓN.
10. En el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
11. Con la suscripción digital o por cualquier medio, del presente CONTRATO DE ADHESIÓN, en calidad de ADQUIRENTE ADHERENTE, acepto los términos y condiciones del mismo, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador o la que se indique según el mecanismo utilizado.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



12. Que el punto de equilibrio del PROYECTO fue establecido directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin participación de ALIANZA, y que dicha definición no compromete la viabilidad del PROYECTO.
13. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una PROMESA DE COMPRAVENTA, y que ALIANZA como sociedad, y como administradora del CONTRATO no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suscriba conmigo.
14. Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la FIDUCIARIA, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo previsto en la cláusula cuarta del presente documento.
15. Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de cesión del presente CONTRATO DE ADHESIÓN causará una comisión a favor de ALIANZA equivalente a 0.5 SMLV, la cual estará a mi(nuestro) cargo,
16. Que ALIANZA: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción, promoción para la comercialización, enajenación de inmuebles, ni construye directa o indirectamente y desarrollo del PROYECTO, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y (iii) será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, así como suministrar todos los recursos necesarios para realizar el PROYECTO.
17. Que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).
18. Que autorizo(amos) al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el FIDEICOMISO a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO, si así lo acuerda con la FIDUCIARIA, en cuyo caso desde ahora autorizo a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.
19. Que aquellas modificaciones a las CONDICIONES DE GIRO definidas en el CONTRATO, mis derechos como ADQUIRENTES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO del CONTRATO, deberá ser aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los ADQUIRENTES ADHERENTES, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá hacer cambios en el anteproyecto inicial, como la disminución o el aumento del número de unidades inmobiliarias inicialmente proyectados, contempladas en los planos, sin necesidad del consentimiento de los ADQUIRENTES ADHERENTES salvo que corresponda a modificaciones sustanciales frente a la conformación inicial del PROYECTO.
20. Que el presente CONTRATO DE ADHESIÓN contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.
21. Que las declaraciones y manifestaciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
22. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
23. Que he(hemos) recibido en la sala de negocios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del PROYECTO, el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.
24. Que la FIDUCIARIA solicitará periódicamente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y al ADQUIRENTE ADHERENTES la actualización de los datos aquí indicados y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o ADQUIRENTES ADHERENTES deben informar a la FIDUCIARIA cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la FIDUCIARIA mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la FIDUCIARIA.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



25. Que por la suscripción del presente documento, la FIDUCIARIA acepta la vinculación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al CONTRATO, y faculta a la FIDUCIARIA para poner a disposición del BENEFICIARIO CONDICIONADO, los dineros entregados y administrados en el FONDO junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
26. ALIANZA no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
27. La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen el (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTES en el Fondo Abierto Alianza.
28. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
29. El ADQUIRENTE ADHERENTE ha sido informado que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados. De igual manera queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante toda la vigencia del presente contrato.
30. Para todos los efectos ALIANZA enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por EL ADQUIRENTE ADHERENTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
31. EL (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S) manifiesta(n) que ha(n) sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o a ALIANZA, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del CONTRATO, del cual declaro haber recibido una copia del mismo.
32. EL (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S) declara conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. Salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las CONDICIONES GIRO.
33. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los ADQUIRENTE ADHERENTES o del mismo FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
34. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruya a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión, salvo que se haya otorgado con la firma de este documento, requerirá la previa aprobación de los ADQUIRENTE ADHERENTES, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los ADQUIRENTE ADHERENTES que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.
35. La cesión de las calidades de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con la previa de los ADQUIRENTE ADHERENTES durante cualquier fase del PROYECTO, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



1. Por terminación del contrato del CONTRATO.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el ADQUIRENTE ADHERENTE.
5. Por incumplimiento de el ADQUIRENTE ADHERENTES en la entrega de los aportes indicados en este contrato, por un plazo mayor a sesenta (60) días, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO. En este evento, ALIANZA procederá a notificar por escrito a FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR respecto de la mora del ADQUIRENTE ADHERENTE, y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
6. Por encontrarse el ADQUIRENTE ADHERENTES o el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
7. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria pactada en el CONTRATO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
8. El ADQUIRENTE ADHERENTE que no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del ADQUIRENTE ADHERENTES en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.
9. La muerte del ADQUIRENTE ADHERENTE, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO.
10. Cuando llegado el momento de escriturar el(los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO indicado en la parte inicial del presente CONTRATO DE ADHESIÓN, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble, lo anterior de conformidad con lo establecido en este Acuerdo en la regulación denominada PRECIO Y FORMA DE PAGO que se desarrolla más adelante.

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Transcurrido un (1) mes desde la fecha en que haya(hayamos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(hayamos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que ALIANZA haya sido informada

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que aperture en el FONDO una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de muerte del ADQUIRENTE ADHERENTE, según lo indicado en el numeral 9 de esta Clausula, aquella faculta a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO para aperturar un fondo a nombre del adquirente adherente fallecido al cual se trasladarán los fondos aportados por éste. Dichos fondos serán entregados a los herederos que acrediten a la fiduciaria la adjudicación de dichos recursos, ya sea través de una Escritura Pública de Liquidación de Sucesión o Sentencia Judicial. En caso de que el fallecimiento se produzca con posterioridad al cumplimiento de condiciones el giro y los recursos en el FIDEICOMISO fueren insuficientes el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá aportar al fondo dichos recursos. Una vez lo recursos se encuentren en el fondo aperturado para el ADQUIRENTE ADHERENTE Fallecido el ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO se encontrará liberada para su comercialización por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CLÁUSULA CUARTA. El ADQUIRENTE ADHERENTE sólo podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y aceptación de ALIANZA. Y deberá surtir el proceso de VINCULACIÓN.

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

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

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

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

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

C. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

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

CLÁUSULA SÉPTIMA. Derechos y obligaciones Generales del ADQUIRENTE ADHERENTE:

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

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

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

- i. Realizar los aportes a los que me obligo en el cuadro de aportes del presente contrato, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el en el Anexo 2.
- ii. Diligenciar la información para vincularse a ALIANZA y actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- iii. Las demás establecidas en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN.
- iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
- v. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- vi. Obtener previamente aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al FONDO.
- vii. Suscribir los documentos conexos con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que éste establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO. Queda entendido que ni el FIDEICOMISO o ALIANZA realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el ADQUIRENTE ADHERENTE.
- viii. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero.
- ix. Abstenerse de entregar recursos a los FIDEICOMITENTES RESPONSABLES DEL PROYECTO como consecuencia de la prohibición de los FIDEICOMITENTES RESPONSABLES DEL PROYECTO de recibir recursos de los ADQUIRENTE ADHERENTES establecida en el CONTRATO.

7.3 Obligaciones de la FIDUCIARIA:

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

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

7.4 Obligaciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

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

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

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

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

DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO: El FIDEICOMISO que se constituyó mediante el CONTRATO al cual me estoy vinculando a través del presente CONTRATO DE ADHESIÓN, estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la FIDUCIARIA para su administración en los términos establecidos en El CONTRATO y este CONTRATO DE ADHESIÓN, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o (II) los recursos

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

entregados por los ADQUIRENTE ADHERENTES con el fin de adquirir participaciones en el FONDO, serán aportados de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CONDICIONES DE GIRO. Corresponde a las condiciones a ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro del término dispuesto en la duración de la caratula del presente CONTRATO DE ADHESIÓN y del CONTRATO, y que corresponden a las siguientes respecto de las cuales la FIDUCIARIA validará y me (nos) informará su cumplimiento:

<u>Condiciones jurídicas del PROYECTO</u>	Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, Lo anterior podrá realizarse así: Que en el FIDEICOMISO LOTE se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el(los) INMUEBLES y que los fideicomitentes y beneficiarios del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO hayan establecido expresamente: (A) mediante instrucción irrevocable, que los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO sean registrados en el presente FIDEICOMISO los derechos fiduciarios correspondientes a la respectiva ETAPA del PROYECTO, instrucción que será impartida irrevocablemente en una fecha que debe ser anterior al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva etapa (B) se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anterior, (C) que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, (D) que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO, (E) se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores.
	La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.
	La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
	La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En ningún evento dichas licencias podrán estar en cabeza del FIDEICOMISO o de ALIANZA.
<u>Condiciones Técnicas:</u>	La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra del PROYECTO.
	La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente, del PROYECTO.
	La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, en los casos que aplique.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



	La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera de la respectiva etapa debidamente suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR.
	La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.
<u>Condiciones Financieras</u>	CONTRATOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por el sesenta por ciento (60%) del total de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES de la respectiva ETAPA en comercialización, junto con sus correspondientes encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en las cuales designen a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que los FIDEICOMITENTES se hayan reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
	i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iii) el aporte de los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES al fideicomiso.
<u>Otros</u>	Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN.
	La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
	Que el FIDEICOMITENTE GERENTE haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO.

PARÁGAFO: Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá acceder a los recursos y ALIANZA procederá informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO. Así mismo, el BENEFICIARIO CONDICIONADO accederá a los rendimientos producidos por mis (nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

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

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 2.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: DERECHOS DEL ADQUIRIENTE ADHERENTE:

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

CONDICIÓN SUSPENSIVA:

El presente CAPITULO empezará a regir una vez el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO acredite ante ALIANZA las CONDICIONES DE GIRO.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: VINCULACIÓN: Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este CONTRATO DE ADHESIÓN, el ADQUIRIENTE ADHERENTE adquirirá la calidad de ADQUIRIENTE ADHERENTE con respecto al fase constructiva, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia del FIDEICOMISO. Por lo tanto, lo que al ADQUIRIENTE ADHERENTE le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato que le hará en su oportunidad ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO sobre el ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO descrita en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este CONTRATO DE ADHESIÓN. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, el ADQUIRIENTE ADHERENTE , siempre y cuando se encuentre al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este CONTRATO DE ADHESIÓN tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en los anexos y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. EL ADQUIRIENTE ADHERENTE acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del PROYECTO y de la unidad señalada, puede sufrir variaciones, no obstante lo cual, el PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de este acuerdo. En la transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato de las unidades individuales que adquirirá(n) el ADQUIRIENTE ADHERENTE se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de ALIANZA son totalmente independientes al desarrollo del PROYECTO y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el PROYECTO. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que los ADQUIRIENTES ADHERENTES puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 50% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato, de el(los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a la que se refiere este CONTRATO, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO, por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

y por el ADQUIRIENTE ADHERENTE o por sus cesionarios registrados en ALIANZA, en la fecha y notaría que informe FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al ADQUIRIENTE ADHERENTE, de acuerdo con lo previsto en este CONTRATO DE ADHESIÓN, siempre y cuando el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente CONTRATO DE ADHESIÓN y de la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y así sea informado a la FIDUCIARIA así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el PROYECTO y del cual se deriva el(los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a que hace referencia este contrato.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente acuerdo el ADQUIRIENTE ADHERENTE se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, el ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a cancelar a favor del FIDEICOMISO como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del FIDEICOMISO, en el evento en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la boleta de entrada a registro, en todo caso el ADQUIRIENTE ADHERENTE desde ya autoriza al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a realizar los trámites correspondientes para dichos fines.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará al ADQUIRIENTE ADHERENTE el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al ADQUIRIENTE ADHERENTE los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO una sanción equivalente al (100%) de los aportes entregados por EL ADQUIRIENTE ADHERENTE a la fecha del incumplimiento, sin que este valor supere el veinte por ciento (20%) del valor total de(los) inmueble(s). EL ADQUIRIENTE ADHERENTE autoriza expresamente a la fiduciaria, con la suscripción del presente ACUERDO DE ADHESIÓN, para realizar la retención de la suma anteriormente indicada, de los recursos aportados por este, y que esta suma de dinero, sea entregada a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

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

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

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

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

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

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

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

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato. Igualmente, a partir desde la mencionada fecha será de cargo de ADQUIRIENTE ADHERENTE cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a ALIANZA a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DURACIÓN FASE CONSTRUCTIVA: veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO, con un plazo de gracia de seis (6) meses calendario.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 2 o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial del presente CONTRATO DE ADHESIÓN, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. Para aplicar estos desistimientos ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en ese sentido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: DERECHOS DE LA VINCULACIÓN

Manifiesto que los siguientes son mis derechos de la vinculación

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

ACUERDO POR DESISTIMIENTO
<u>LA PRESENTE CLÁUSULA ATIENDE A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL ADQUIRENTE ADHERENTE. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE CONTRATO DE SANCIÓN POR DESISTIMIENTO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021</u> El incumplimiento de <u>EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR</u> y/o de EL ADQUIRENTE ADHERENTE de la totalidad o alguna de las obligaciones derivadas del presente CONTRATO DE ADHESIÓN, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de dinero equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los aportes que haya realizado EL ADQUIRENTE ADHERENTE, sin que esta pueda exceder el veinte por ciento (20%) del valor total de los inmuebles objeto del presente ACUERDO DE ADHESIÓN,. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que le corresponda dentro de los plazos indicados en el presente contrato. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como cláusula penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá solicitar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien podrá desistir unilateralmente del mismo; en ambos casos, junto con el cumplimiento o el desistimiento unilateral del mismo, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio. PARÁGRAFO PRIMERO: Se exonerará <u>EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR</u> y/o de EL ADQUIRENTE ADHERENTE del pago de la Cláusula Penal pactada en presente ACUERDO POR DESISTIMIENTO, si el incumplimiento de sus obligaciones se ha generado por el acaecimiento de un caso fortuito y/o una fuerza mayor, o demás causales establecidas en el presente contrato. EL ADQUIRENTE ADHERENTE autoriza expresamente con la suscripción del presente ACUERDO DE ADHESIÓN, a la fiduciaria, para realizar la retención de la suma anteriormente establecida, de los recursos aportados por EL ADQUIRENTE ADHERENTE, y que esta suma de dinero, sea entregada a favor de <u>EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR</u>

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



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

En en señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo el presente documento, se firma el _____

ADQUIRENTE ADHERENTE	FIRMAS
TERCERO_NOMBRE E IDENTIFICACIÓN	
LA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS	
EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

LOS ANEXOS 2, 3 Y 4 ATIENDEN A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y EL ADQUIRENTE ADHERENTE. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE ANEXO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2021

ANEXO 2 – A LA PARTE I DE ESTE CONTRATO DE VINCULACIÓN

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

PLAN DE ENTREGA DE LOS APORTES EN EFECTIVO

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CUOTA	PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VALOR	PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FECHA

Total de la cuota inicial: CUOTA_INICIAL
Total Financiación: CREDITO_HIPOTECARIO

PARÁGRAFO PRIMERO: Sobre la suma objeto de financiación, EL(LOS) ADQUIRIENTES ADHERENTES reconocerá(n) y pagará(n) a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a partir de la fecha de entrega material del inmueble a cualquier título o del otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio a título de COMPRAVENTA, lo que suceda primero, hasta el día en que ocurra el abono efectivo del crédito por parte de la respectiva entidad financiera, intereses liquidados a una tasa equivalente a la tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado. La mora en el pago de los intereses da derecho a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de las demás

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los aportes que se compromete a realizar EL ADQUIRIENTE ADHERENTE deberán ser entregados a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO directamente, o en las oficinas del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante cheque con sello de cruce restrictivo girado a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., EL ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a remitir copia de los pagos o consignaciones, a las oficinas del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha efectiva de pago o consignación.

PARÁGRAFO TERCERO: Los aportes que efectúe EL ADQUIRIENTE ADHERENTE serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses y gastos de cobranza que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al valor adeudado.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento que EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, haya pactado en el VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES, que parte de los aportes será cancelado por medio de un crédito hipotecario o leasing, se compromete a observar y cumplir los trámites, requisitos y condiciones que establezca la entidad financiera para los procesos de trámite del crédito, desembolso y abono efectivo del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, EL ADQUIRIENTE ADHERENTE acuerda lo siguiente: Cancelar las sumas descritas en el VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES, con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera a EL ADQUIRIENTE ADHERENTE el cual será desembolsado por la Entidad Financiera, una vez se cumpla con los requisitos exigidos por ella.

EL ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



aprobado total o parcialmente solo se entenderá cancelado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de dicha entidad financiera a favor de EL FIDEICOMISO. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que la entidad otorgante del crédito tenga previsto para ello, y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo este trámite y el desembolso de absoluta responsabilidad de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE.

PARÁGRAFO QUINTO: Transcurrido el plazo, sin que EL ADQUIRIENTE ADHERENTE haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá, a su elección, cobrar a EL ADQUIRIENTE ADHERENTE intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley sobre la suma objeto de crédito o podrá dar por terminado en cualquier momento de forma unilateral el contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE. En este caso el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá hacer efectivo el ACUERDO POR DESISTIMIENTO estipulado en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN.

El cumplimiento extemporáneo de la obligación por parte de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, no se entenderá como ampliación del plazo o como purga de la mora. La facultad de terminación unilateral que se pacta no requiere de manera alguna declaración judicial o arbitral que la autorice o ratifique.

PARÁGRAFO SEXTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE podrá tramitar el crédito destinado a cancelar las sumas establecidas en el VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES, con la entidad de crédito de su elección, realizando los trámites respectivos en coordinación con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por lo cual EL ADQUIRIENTE ADHERENTE declara conocer todos los requisitos exigidos por dicha entidad financiera para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que si ésta negare el préstamo, será de exclusiva responsabilidad de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, y esa negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a EL FIDEICOMISO o a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Mientras se adelanta la tramitación del crédito, EL ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para el otorgamiento del crédito, como también para cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto, hasta que se produzca el desembolso efectivo del crédito a nombre de el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si presentados todos los documentos, cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendarios, contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad en mención no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente, EL ADQUIRIENTE ADHERENTE dispondrá de un plazo adicional de treinta (30) días calendario para allegar los recursos faltantes. EL ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a suscribir un Otrosí actualizando la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado a cancelar. Si transcurrido el plazo adicional de treinta (30) días, EL ADQUIRIENTE ADHERENTE no firma el Otrosí y/o no allega los recursos faltantes, faculta de manera expresa desde ahora a EL FIDEICOMISO y/o a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, hacer efectivo el ACUERDO POR DESISTIMIENTO estipulado en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN, instruir igualmente a ALIANZA en lo que corresponda y consecuentemente para disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento el (los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO quedará(n) libre(s) para nuevamente ser comercializado a un tercero.

En este evento, ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en este sentido le imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, procederá a devolver sin intereses de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, los aportes recibidos hasta dicha fecha de parte de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, descontado la suma de dinero establecida en el ACUERDO POR DESISTIMIENTO y la comisión de la FIDUCIARIA. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del (de los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, este deberá restituirlo(s) dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes, sin que se le reconozcan mejoras salvo que para ello hubiera obtenido autorización expresa del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO NOVENO: Será obligación de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE pagar el valor total de los aportes. La negación del crédito por cualquier causa no será excusa para incumplir dicha obligación ni será causa válida para dar por terminado el contrato, no obstante, EL ADQUIRIENTE ADHERENTE tendrá derecho a desistir del negocio asumiendo el pago de la suma de dinero

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

establecida en el ACUERDO POR DESISTIMIENTO. Se establece expresamente que una razón de causa extraña o de fuerza mayor no será considerada como causal válida para incumplir las obligaciones dinerarias a cargo de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE ni las demás obligaciones consagradas en este contrato.

Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo, por falsedad en la información que EL ADQUIRIENTE ADHERENTE le presentó, porque éste no allegó en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, o por cualquier causa inherente a EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, entre estas la afectación de su capacidad de endeudamiento y/o reporte en las centrales de riesgo, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, pudiendo entonces el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desistir inmediata y unilateralmente este contrato e instruirá a ALIANZA en lo que corresponda, pudiendo igualmente hacer efectiva la el ACUERDO POR DESISTIMIENTO estipulado en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha de la notificación escrita de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o de la correspondiente entidad financiera a EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, de que el crédito solicitado ha sido aprobado, éste deberá comparecer a las oficinas del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para entregar los documentos que sean necesarios a fin de LEGALIZAR EL CRÉDITO y la respectiva escritura de Transferencia e hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, así como para firmar los demás documentos exigidos para el perfeccionamiento de aquel. Si dentro de este plazo EL ADQUIRIENTE ADHERENTE no hubiere cumplido con lo aquí estipulado, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, podrán exigir de inmediato el pago de la suma descrita o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de EL ADQUIRIENTE ADHERENTE y pudiendo en consecuencia, hacer efectiva la cláusula penal señalada en el contrato de vinculación al Fideicomiso.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Para garantizar a la entidad financiera el pago del crédito solicitado, EL ADQUIRIENTE ADHERENTE deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre los inmuebles señalados en el presente contrato, siendo a su cargo todos los gastos que por dicha hipoteca correspondan.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: En el evento de no tomar crédito con ninguna entidad financiera o disminuir el valor del crédito inicialmente pactado, EL ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga expresamente a suscribir un otrosí actualizando la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado. En este evento, el saldo no cubierto por el crédito deberá ser cancelado treinta (30) días antes de la fecha de firma de la escritura de transferencia del (de los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO. En tal sentido declara aceptar que es condición para la entrega del (de los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO que el saldo haya sido efectivamente pagado y se haya firmado la correspondiente escritura de transferencia.

ANEXO 3 – VARIACIÓN DE ÁREAS

Considerando que a la fecha de la firma del presente Acuerdo de Adhesión están en elaboración los diseños técnicos de terraceo, vías, redes hidrosanitarias, eléctricas, y teniendo en cuenta la posibilidad de modificaciones en el anteproyecto inicial por razones técnicas y/o comerciales, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el ADQUIRIENTE ADHERENTE acuerdan que cada una asumirá la consecuencia económica que le corresponda de una variación en el área del (de los) lote (s) indicado en el presente contrato, siempre y cuando dicha variación esté dentro del rango de un diez por ciento (10%) del área inicialmente estipulada en el presente contrato; por lo tanto, en caso de presentarse cambios en el área del (de los) mismo (s) su precio será modificado con base en el valor del metro cuadrado establecido en el Acuerdo de Adhesión y el área final de la unidad

El aumento o la disminución del precio se harán efectivos en la última cuota que esté obligada a pagar EL ADQUIRIENTE ADHERENTE la cual se deberá recalcular de forma previa a su pago, para indicar el valor real que corresponda según la variación presentada, ya sea como un mayor aporte o como una disminución a la cuota pactada. En el evento de que la variación del área sea superior al diez por ciento (10%), bien sea por defecto o por exceso, EL ADQUIRIENTE ADHERENTE podrá (n) optar por desistir del Acuerdo de Adhesión celebrado, sin que haya lugar a la exigencia de penalidad o indemnización alguna por incumplimiento. En este evento EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, restituirá a EL ADQUIRIENTE ADHERENTE las sumas que éste (a) (s) hubiere (n) entregado, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en la que EL ADQUIRIENTE ADHERENTE manifieste por escrito su decisión de desistir de la compraventa prometida.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

En en señal de aceptación de los Anexos 2, 3 y 4 suscribo el presente documento el _____

ADQUIRENTE ADHERENTE	FIRMAS
TERCERO_ NOMBRE E IDENTIFICACIÓN	
EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



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

Certificado generado con el Pin No: 230630825778829017

Nro Matrícula: 001-1278776

Pagina 1 TURNO: 2023-279623

Impreso el 30 de Junio de 2023 a las 09:00:57 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: 08-05-2017 RADICACIÓN: 2017-25998 CON: ESCRITURA DE: 07-04-2017

CODIGO CATASTRAL: **AAB0066XYWDC** COD CATASTRAL ANT: 050010105140300180124000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UTIL ERECOB B6 CON AREA DE 8.771.97 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4639 DE FECHA 27-12-2016 EN NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL OCCIDENTE DEL PUNTO P42 AL PUNTO P54, PASANDO POR EL PUNTO P53, EN DISTANCIA DE 87.51 METROS LINEALES APROX. , CON AREA CESION VIAL UNIDAD DE GESTION ERECOB B6 DESTINADA A ANDEN Y CALZADA DE LA CARRERA 43G; POR EL SUR, DEL PUNTO P54 AL PUNTO P49, PASANDO POR EL PUNTO P48, EN DISTANCIA DE 90.36 METROS LINEALES APROX., CON ANDEN QUE LO SEPARA DE LA CALLE 20; POR EL ORIENTE DEL PUNTO P49 AL PUNTO P27 , PASANDO POR LOS PUNTOS P50, P51 Y P52, EN DISTANCIA DE 88.23 METROS LINEALES APROX, CON LA UNIDAD DE GESTION BODEGA E1 Y POR EL NORTE, DEL PUNTO P27 AL PUNTO P42, PUNTO DE PARTIDA EN DISTANCIA DE 105.02 METROS LINEALES APROX, CON AREA UTIL (PRIVADA) DE LA UNIDAD DE GESTION ERECOB B5. PLANO GENERAL-PLAN PARCIAL SIMESA-LOTE ERECOB.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO VALORES SIMESA S.A., NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S. Y MARIA DEL PILAR ECHAVARRIA DE MORENO EL PREDIO OBJETO DE CONSTITUCION DE URBANIZACION ASI: ADQUIRIERON LOS LOTES CON MATRICULA 13342, 41532, 41778 :POR ESCRITURA 7150 DEL 29-12-2015 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 49.5%, DE: AP GREEN REFRACTORIES INC. , A : VALORES SIMESA S.A. , REGISTRADA EL 12-01-2016 EN LA MATRICULA 13342, 41532, 41778 POR ESCRITURA 6672 DEL 14-12-2015 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN TRANSACCION, DE: EMPRESA DE RAFACTARIOS COLOMBIANOS S.A.S., ANTES EMPRESA DE REFRACTARIOS COLOMBIANOS S.A. , A : ECHAVARRIA DE MORENO MARIA DEL PILAR, AP GREEN REFRACTORIES INC , NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S. , VALORES SIMESA S.A. , REGISTRADA EL 21-12-2015 EN LA MATRICULA 13342, 41532, 41778 .Y ADQUIRIO ORIGINARIAMENTE EL LOTE CON M.I. 13342 POR ESCRITURA 2940 DEL 27-06-1955 NOTARIA 1. DE MEDELLIN COMPRAVENTA DE: EMPRESA SIDERURGICA S.A. , A : EMPRESA DE REFRACTARIOS COLOMBO SUIZA S.A. (SAPREFSID) , REGISTRADA EL 27-07-1955 EN LA MATRICULA 13342 ,LA CUAL FUE RATIFICADA POR ESCRITURA 1492 DEL 25-07-1957 NOTARIA 2. DE MEDELLIN RATIFICACION VENTA DE: EMPRESA SIDERURGICA S.A. , A : EMPRESA DE REFRACTARIOS COLOMBO SUIZA S.A. (SAPREFSID) , REGISTRADA EL 29-07-1957 EN LA MATRICULA 13342. ADQUIRIO ORIGINARIAMENTE EL LOTE CON MATRICULA 41532 POR ESCRITURA 2386 DEL 19-09-1973 NOTARIA 2. DE MEDELLIN PERMUTA DE: CORREA URIBE ALONSO, LONDO/O MAYA LUIS GUILLERMO, A : EMPRESA DE REFRACTARIOS COLOMBIANOS S.A. ERECOB , REGISTRADA EN LA MATRICULA 41532 EL 02-10-1973 ADQUIRIO ORIGINARIAMENTE EL LOTE CON MATRICULA 41778 POR ESCRITURA 1745 DEL 31-07-1972 NOTARIA 2 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. (SIMESA) , A : EMPRESA DE REFRACTARIOS COLOMBIANOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 41778 EL 23-08-1972. ADQUIRIERON EL LOTE CON MATRICULA 259827 :POR ESCRITURA 7150 DEL 29-12-2015 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 49.5% DE: AP GREEN REFRACTORIES INC. , A : VALORES SIMESA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 259827 EL 12-01-2016. POR ESCRITURA 4073 DEL 31-07-2009 NOTARIA 29 DE MEDELLIN ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL, DE: DESARROLLO INMOBILIARIO DEL RIO LTDA , A : A.P. GREEN REFRACTORIES, INC. , VALORES SIMESA S.A. , NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A. , ECHAVARRIA DE MORENO PILAR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 259827 EL 12-08-2009 POR ESCRITURA 2402 DEL 07-05-2009 NOTARIA 29 DE MEDELLIN ESCISION DE: EMPRESA DE REFRACTARIOS COLOMBIANOS S.A. , A : "DESARROLLO INMOBILIARIO DEL RIO LTDA." , REGISTRADA EN LA MATRICULA 259827 EL 08-06-2009. PARAGRAFO : POR ESCRITURA 4639 DEL 27-12-2016 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN EN GLOBE DE LAS MATRICULAS 13342, 41532, 41778 Y 259827 : ECHAVARRIA DE MORENO MARIA DEL PILAR, VALORES SIMESA S.A. , NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A. , REGISTRADA EL 07-04-2017 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 1278681 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.



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

Certificado generado con el Pin No: 230630825778829017

Nro Matrícula: 001-1278776

Pagina 2 TURNO: 2023-279623

Impreso el 30 de Junio de 2023 a las 09:00:57 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

PARAGRAFO: MEDIANTE ESCRITURA 4639 DE 27-12-2016 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN CONSTITUCION DE URBANIZACION 00-1278681 DE:

ECHAVARRIA DE MORENO MARIA DEL PILAR, VALORES SIMESA S.A., NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A. , REGISTRADA EL 07-04-2017

DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LA MATRICULA 1278689 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 20 # 43F - (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE AREA UTIL PRIVADA #UNIDAD DE GESTION ERECOB B6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1278689

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-06-2015 Radicación: 2015-40259

Doc: OFICIO 553 del 23-04-2015 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION ESTE Y OTROS

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

DE: FONVALMED

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-04-2017 Radicación: 2017-25998

Doc: ESCRITURA 4639 del 27-12-2016 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

DE: ECHAVARRIA DE MORENO MARIA DEL PILAR

CC# 32076978 X

DE: NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S.

X NIT.8909170425

DE: VALORES SIMESA S.A.

NIT# 8110262262 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-05-2018 Radicación: 2018-40625

Doc: OFICIO 9795 del 24-05-2018 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AUTORIZACION REGISTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO ESCR.4458 DE 29-12-2017 NRIA 4 DE MEDELLIN

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT.900.158.929-0

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-05-2018 Radicación: 2018-40631

Doc: ESCRITURA 4458 del 29-12-2017 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$682,891

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 0.0098%

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230630825778829017

Nro Matrícula: 001-1278776

Pagina 3 TURNO: 2023-279623

Impreso el 30 de Junio de 2023 a las 09:00:57 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

DE: ECHAVARRIA DE MORENO MARIA DEL PILAR

CC# 32076978

A: NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S.

X NIT.890.917.042-5

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-03-2020 Radicación: 2020-18224

Doc: OFICIO 20605 del 05-03-2020 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION

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

DE: FONVALMED

NIT.900.158.929-0

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-06-2022 Radicación: 2022-42481

Doc: ESCRITURA 227 del 30-03-2022 NOTARIA TREINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$18,973,836,000

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: NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S

NIT 890.917.042-5

DE: VALORES SIMESA S.A.

NIT# 8110262262

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A- FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO-

X NIT 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2018-5229

Fecha: 13-10-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O NUMERO CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL, RESOLUCION 201850020949 DE 06 DE MARZO DE 2018 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación:

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 230630825778829017

Nro Matrícula: 001-1278776

Pagina 4 TURNO: 2023-279623

Impreso el 30 de Junio de 2023 a las 09:00:57 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-279623

FECHA: 30-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

El Registrador: FRANCIA JANETH LOPERA GUTIERREZ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR



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

PROYECTO ART CITY
CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS
FONDO DE INVERSION COLECTIVA: NUMERO_ENCARGO

CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA <u>FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS</u>				
1	<u>La Fiduciaria</u>	Alianza Fiduciaria S.A. , identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por Catalina Posada Mejía, mayor de edad domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043 obrando en su calidad de Representante Legal, tal como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que actúa en calidad de Vocera y Administradora del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS		
		<u>Dirección</u>	Carrera 43ª 14-57 Piso 7	<u>Ciudad</u>
				Medellín
2	<u>Los Fideicomitentes Desarrolladores</u>	<u>Correo Electrónico</u>		<u>diavasquez@alianza.com.co</u>
		i) RODRIGO MUÑOZ MENENDEZ , identificado con la cédula de ciudadanía número 19.239.793, quien obra en calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y Representación Legal de VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A. , identificada con Nit: 890.941.953-0, sociedad comercial, con domicilio principal en el municipio de Medellín - Antioquia, constituida mediante escritura pública No. 5087 otorgada en la Notaría 15a. de Medellín, en agosto 29 de 1986 inscrita en septiembre 8 de 1986, en el libro 9o., folio 841, modificada posteriormente por escritura Pública No. 4657 del 27 de junio de 2001, de la Notaría 15a. de Medellín, inscrita el 12 de julio de 2001 con el No. 6692 del Libro IX; hechos que acredita con copia del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, también se le denominará en este contrato EL COMERCIALIZADOR o FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR DEL PROYECTO		
		ii) FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ RESTREPO mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.613.178, actuando como Representante Legal de ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. , identificada con el NIT. 800.093.117-3, sociedad comercial, domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública Nro. 631 otorgada en la Notaría 17 de Medellín en abril 2 de 1990, registrada en la cámara de comercio en abril 20 de 1990 en el Libro 9, Folio 395, bajo el número 3159, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se adjunta, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el CONSTRUCTOR o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR		
		iii) LONDOÑO GOMEZ S.A.S. , con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con el NIT 890.912.140-6 , constituida mediante escritura pública N° 32 del 20 de febrero de 1973 de la Notaria 7 de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, todo lo cual consta en el certificado expedido por la misma Cámara, representada legalmente por el señor ALVARO JOSE LONDOÑO MEJIA , mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.389.851, con amplias facultades estatutarias para celebrar este acto, hechos que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se anexa como parte integrante de este contrato, también se le denominará en este contrato EL GERENTE o FIDEICOMITENTE GERENTE		
		Sociedades representadas por ALVARO JOSE LONDOÑO MEJIA identificado con la cédula de ciudadanía número 71.389.851, quien obra en calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y Representación Legal de LONDOÑO GOMEZ S.A.S. y en calidad de APODERADO ESPECIAL		

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

		de las otras sociedades, mediante PODER ESPECIAL otorgado mediante documento privado del 20 de abril de 2023.			
		<u>Dirección</u>	Calle 7D# 43 a 99 piso 6 Torre Almagrán	<u>Ciudad</u>	Medellín
		<u>Correo Electrónico</u>		ajlondono@londonogomez.com. jmunera@londonogomez.com	
3	<u>Proyecto</u>	Proyecto de vivienda ubicado en el barrio Colombia entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43 G el cual consta de 2 torres de 21 pisos de apartamentos y 4 de plataforma para un total de 25 pisos cada una, 10 apartamentos por piso para un total de aproximadamente 414 apartamentos con sus respectivas zonas comunes y parqueaderos tanto para propietarios como para visitantes. Adicionalmente el proyecto contará con locales comerciales. El Proyecto, será distribuido en cuatro (4) etapas. Para efectos de este documento se entenderá por Proyecto la primera etapa del proyecto denominada Etapa 1A tendrá un total de 126 apartamentos.			
4	<u>Vigencia FASE PRE - CONSTRUCTIVA</u>	Se tendrá como duración para esta etapa, un término DIECISÉIS (16) meses, contados a partir de la suscripción del contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS, es decir del 10 de febrero de 2023. Prorrogable automáticamente por una vez y por SEIS (06) meses adicionales.			
5	<u>Vigencia FASE CONSTRUCTIVA</u>	Se encuentra señalado el presente contrato			
6	FONDO DE INVERSION COLECTIVA	NUMERO_ENCARGO			
7	Etapas del PROYECTO	Etapa 1A			
11	<u>ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO</u> (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): HAY_GARAJE Deposito: HAY_DEPOSITO Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada: AREA_CONSTRUIDA_APROX m² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 1.			
12	<u>Cláusulas limitativas a los derechos de los ADQUIRENTES ADHERENTES</u>	Cláusula Segunda – (Declaraciones Generales de los Adquirentes Adherentes) Cláusula séptima – (Derechos y obligaciones Generales del adquirente adherente) Cláusula décima séptima – (Derechos Del Adquiriente Adherente) Cláusula vigésima octava – (Derechos de la Vinculación)			

INFORMACIÓN DEL ADQUIRENTE ADHERENTE

ADQUIRENTE ADHERENTE	Identificación	Dirección	Teléfono
TERCERO_NOMBRE	TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TERCERO_DIR ECCON	TERCERO_TELEFONO

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

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

ANTECEDENTES:

1. Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tiene planificado el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo enunciado en la carátula del presente documento y será quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del Proyecto quien desarrollará bajo su exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa las gestiones de ejecución de **EL PROYECTO**.
2. Que mediante documento privado de fecha 10 de febrero de 2023, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS** a través del cual se llevara a cabo el desarrollo del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
3. Que mediante documento privado de fecha 24 de enero de 2022, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO** el cual tiene por objeto mantener la titularidad de los inmuebles donde se desarrollará el **PROYECTO**.
4. Que el **FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS** tiene por objeto que **ALIANZA** reciba, administre e invierta los recursos que los **ADQUIRENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA** y realice la entrega al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los mismos una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, en virtud de la información suministrada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**, junto con su correspondiente documentación del **PROYECTO**, para que de esta manera el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** lleve a cabo la construcción del **PROYECTO** y a su culminación transfiera el **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** indicado en la carátula del presente documento al **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
5. **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**
6. **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** suscribe(n) el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** para efectos de vincularse a **FIDEICOMISO**, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia del **FIDEICOMISO**, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el **ADQUIRENTE ADHERENTES** declara conocer y aceptar en su totalidad.
7. Que **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** se vincula como tal al mencionado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**, en virtud de la designación que les hace **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con el propósito de que a la terminación del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, les haga entrega material del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, y **ALIANZA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE** y del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dichos **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** en los términos previstos en el presente contrato.
8. Para los anteriores efectos, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** suscribe(n) el presente acuerdo, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente acuerdo se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del **PROYECTO**, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
9. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** contrae con **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el cual además de instruir y notificar a **ALIANZA** acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

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

CLAUSULA PRIMERA. Definiciones.

1. **CONTRATO o ACUERDO DE ADHESIÓN:** Es el presente documento.
2. **ADQUIRENTE ADHERENTE:** Una vez se dé cumplimiento a la **CONDICIONES DE GIRO**, se denominará de esta forma al **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
3. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Es **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
5. **CONSTRUCTOR:** Es la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** quien, sobre los inmuebles identificados en las consideraciones de este contrato, desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, por tanto, es el único responsable de la construcción y por lo tanto tiene la calidad de "Constructor" del **PROYECTO**. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
6. **CONTRATO:** Corresponde al contrato del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.
7. **FIDEICOMISO o FIDEICOMISO INMOBILIARIO:** Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario constituido por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **ALIANZA**, con la finalidad de adelantar el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo previsto en el **CONTRATO**.
8. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es el fideicomitente indicado en la caratula del presente contrato quien será el responsable del desarrollo del proyecto, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador" del **PROYECTO**, y por tanto son de este las obligaciones de Enajenador. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
9. **FIDEICOMISO LOTE:** Corresponderá al patrimonio autónomo de administración simple denominado **FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO** descrito en el antecedente tercero (3) de este documento, el cual tiene la finalidad de adquirir y mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE** sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO**.
10. **FIDUCIARIA:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
11. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del **FONDO** son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
12. **PROYECTO:** Tiene el significado asignado en la carátula del presente contrato.
13. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** realizará la transferencia jurídica de los **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a favor de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, en vigencia del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** conforme lo previsto en el presente **CONTRATO**, el cual para el presente contrato corresponde a **COMPRAVENTA**.
14. **VINCULACIÓN:** corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente el cual incluye el diligenciamiento por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La **FIDUCIARIA**, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN**, en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

CLAUSULA SEGUNDA. DECLARACIONES GENERALES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES:

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

1. Que recibió(eron) copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Que fue informado que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el **CONTRATO**, el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición del **ADQUIRENTE ADHERENTE** y pueden consultarse consultar en la página web www.alianza.com.co.
3. Que le fue informado que **ALIANZA** cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, cuyas funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de sus intereses como consumidor(es) financiero(s).

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

4. Que le fue informado que sus derechos como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +60 (1)6108161, +60(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.
5. Que el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.
6. Que conoce y acepta que la **FIDUCIARIA** en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- en el marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.
7. Que con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que **ALIANZA** ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU o una persona natural residente de los EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU). En el evento que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** estén obligados a tributar en Estados Unidos, tiene que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN. Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (ECR/CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional. En su condición de FFIs, la **FIDUCIARIA** tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel. El Estándar requiere que las IFF lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de conocimiento del cliente, por ejemplo, Numero de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local, la cual reenviará a la Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacción
8. **Recibiré** comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona en la caratula del presente documento.
9. Anexo al presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** mi **VINCULACIÓN** debidamente diligenciado a través del el mecanismo de vinculación establecido por Alianza, el cual podrá tener componentes tecnológicos biométricos y consultas de información con sus correspondientes anexos y soportes exigidos por la **FIDUCIARIA**, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera en cumplimiento de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adicionen o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
10. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
11. Con la suscripción digital o por cualquier medio, del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, en calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTE**, acepto los términos y condiciones del mismo, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador o la que se indique según el mecanismo utilizado.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



12. Que el punto de equilibrio del **PROYECTO** fue establecido directamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin participación de **ALIANZA**, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.
13. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que **ALIANZA** como sociedad, y como administradora del **CONTRATO** no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscriba conmigo.
14. Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA**, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo previsto en la cláusula cuarta del presente documento.
15. Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de cesión del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** causará una comisión a favor de **ALIANZA** equivalente a 0.5 SMMLV, la cual estará a mi(nuestro) cargo.
16. Que **ALIANZA**: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción, promoción para la comercialización, enajenación de inmuebles, ni construye directa o indirectamente y desarrollo del **PROYECTO**, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y (iii) será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, así como suministrar todos los recursos necesarios para realizar el **PROYECTO**.
17. Que la responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).
18. Que autorizo(amos) al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el **FIDEICOMISO** a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el **CONTRATO**, si así lo acuerda con la **FIDUCIARIA**, en cuyo caso desde ahora autorizo a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.
19. Que aquellas modificaciones a las **CONDICIONES DE GIRO** definidas en el **CONTRATO**, mis derechos como **ADQUIRENTES ADHERENTES**, la descripción del **PROYECTO** o la parte **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** del **CONTRATO**, deberá ser aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá hacer cambios en el anteproyecto inicial, como la disminución o el aumento del número de unidades inmobiliarias inicialmente proyectados, contempladas en los planos, sin necesidad del consentimiento de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** salvo que corresponda a modificaciones sustanciales frente a la conformación inicial del **PROYECTO**.
20. Que el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.
21. Que las declaraciones y manifestaciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
22. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
23. Que he(hemos) recibido en la sala de negocios del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la **FIDUCIARIA** respecto al desarrollo del **PROYECTO**, el control de la cartera y tesorería del **PROYECTO**, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de **ALIANZA** se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.
24. Que la **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y al **ADQUIRENTE ADHERENTES** la actualización de los datos aquí indicados y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **ADQUIRENTES ADHERENTES** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



25. Que por la suscripción del presente documento, la **FIDUCIARIA** acepta la vinculación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** al **CONTRATO**, y faculta a la **FIDUCIARIA** para poner a disposición del **BENEFICIARIO CONDICIONADO**, los dineros entregados y administrados en el **FONDO** junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
26. **ALIANZA** no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
27. La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTES** en el Fondo Abierto Alianza.
28. **ALIANZA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
29. El **ADQUIRENTE ADHERENTE** ha sido informado que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados. De igual manera queda expresamente prohibido al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** durante toda la vigencia del presente contrato.
30. Para todos los efectos **ALIANZA** enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
31. EL (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** manifiesta(n) que ha(n) sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o a **ALIANZA**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del **CONTRATO**, del cual declaro haber recibido una copia del mismo.
32. EL (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** declara conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del **PROYECTO** haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la **FIDUCIARIA**. Salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.
33. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **ADQUIRENTE ADHERENTES** o del mismo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
34. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** instruya a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión, salvo que se haya otorgado con la firma de este documento, requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRENTE ADHERENTES**, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los **ADQUIRENTE ADHERENTES** que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.
35. La cesión de las calidades de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o del responsable del desarrollo del **PROYECTO**, deberán contar con la previa de los **ADQUIRENTE ADHERENTES** durante cualquier fase del **PROYECTO**, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el **PROYECTO**, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



1. Por terminación del contrato del **CONTRATO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
5. Por incumplimiento de el **ADQUIRENTE ADHERENTES** en la entrega de los aportes indicados en este contrato, por un plazo mayor a sesenta (60) días, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**. En este evento, **ALIANZA** procederá a notificar por escrito a **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** respecto de la mora del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
6. Por encontrarse el **ADQUIRENTE ADHERENTES** o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
7. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria pactada en el **CONTRATO** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
8. El **ADQUIRENTE ADHERENTE** que no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por **ALIANZA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **ADQUIRENTE ADHERENTES** en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.
9. La muerte del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**.
10. Cuando llegado el momento de escriturar el(los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicado en la parte inicial del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble, lo anterior de conformidad con lo establecido en este Acuerdo en la regulación denominada **PRECIO Y FORMA DE PAGO** que se desarrolla más adelante.

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Transcurrido un (1) mes desde la fecha en que haya(hayamos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(hayamos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ALIANZA** haya sido informada

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

de la cuenta bancaria, la **FIDUCIARIA** con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que aperture en el **FONDO** una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de muerte del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, según lo indicado en el numeral 9 de esta Clausula, aquella faculta a la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** para aperturar un fondo a nombre del adquirente adherente fallecido al cual se trasladarán los fondos aportados por éste. Dichos fondos serán entregados a los herederos que acrediten a la fiduciaria la adjudicación de dichos recursos, ya sea través de una Escritura Pública de Liquidación de Sucesión o Sentencia Judicial. En caso de que el fallecimiento se produzca con posterioridad al cumplimiento de condiciones el giro y los recursos en el **FIDEICOMISO** fueren insuficientes el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá aportar al fondo dichos recursos. Una vez lo recursos se encuentren en el fondo aperturado para el **ADQUIRENTE ADHERENTE** Fallecido el **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** se encontrará liberada para su comercialización por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

CLÁUSULA CUARTA. El **ADQUIRENTE ADHERENTE** sólo podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y aceptación de **ALIANZA**. Y deberá surtir el proceso de **VINCULACIÓN**.

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

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

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

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

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

C. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

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

CLÁUSULA SÉPTIMA. Derechos y obligaciones Generales del ADQUIRENTE ADHERENTE:

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

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

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

- i. Realizar los aportes a los que me obligo en el cuadro de aportes del presente contrato, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el en el Anexo 2.
- ii. Diligenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- iii. Las demás establecidas en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
- iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
- v. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- vi. Obtener previamente aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al **FONDO**.
- vii. Suscribir los documentos conexos con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que éste establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**. Queda entendido que ni el **FIDEICOMISO** o **ALIANZA** realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
- viii. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero.
- ix. Abstenerse de entregar recursos a los **FIDEICOMITENTES RESPONSABLES DEL PROYECTO** como consecuencia de la prohibición de los **FIDEICOMITENTES RESPONSABLES DEL PROYECTO** de recibir recursos de los **ADQUIRENTE ADHERENTES** establecida en el **CONTRATO**.

7.3 Obligaciones de la FIDUCIARIA:

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

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

7.4 Obligaciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

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

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

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

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

DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO: El **FIDEICOMISO** que se constituyó mediante el **CONTRATO** al cual me estoy vinculando a través del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la **FIDUCIARIA** para su administración en los términos establecidos en **EL CONTRATO** y este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o (II) los recursos

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

entregados por los **ADQUIRENTE ADHERENTES** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**, serán aportados de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2.

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

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

Condiciones jurídicas del PROYECTO	Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, Lo anterior podrá realizarse así: Que en el FIDEICOMISO LOTE se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el(los) INMUEBLES y que los fideicomitentes y beneficiarios del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO hayan establecido expresamente: (A) mediante instrucción irrevocable, que los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO sean registrados en el presente FIDEICOMISO los derechos fiduciarios correspondientes a la respectiva ETAPA del PROYECTO, instrucción que será impartida irrevocablemente en una fecha que debe ser anterior al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva etapa (B) se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anterior, (C) que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, (D) que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO, (E) se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO a los ADQUIRENTE ADHERENTES.
Condiciones Técnicas:	La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En ningún evento dichas licencias podrán estar en cabeza del FIDEICOMISO o de ALIANZA. La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra del PROYECTO. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente, del PROYECTO. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, en los casos que aplique.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



	La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera de la respectiva etapa debidamente suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE GERENTE , y certificada por el INTERVENTOR .
	La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE , que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO , en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO .
<u>Condiciones Financieras</u>	CONTRATOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por el sesenta por ciento (60%) del total de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES de la respectiva ETAPA en comercialización , junto con sus correspondientes encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO , en las cuales designen a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO . Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que los FIDEICOMITENTES se hayan reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES , quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO .
	i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iii) el aporte de los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES al fideicomiso.
<u>Otros</u>	Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN .
	La designación del INTERVENTOR del PROYECTO .
	Que el FIDEICOMITENTE GERENTE haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO .

PARÁGAFO: Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** podrá acceder a los recursos y **ALIANZA** procederá informar del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que este imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**. Así mismo, el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** accederá a los rendimientos producidos por mis (nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

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

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 2.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: DERECHOS DEL ADQUIRIENTE ADHERENTE:

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

CONDICIÓN SUSPENSIVA:

El presente CAPITULO empezará a regir una vez el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO acredite ante ALIANZA las CONDICIONES DE GIRO.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: VINCULACIÓN: Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** adquirirá la calidad de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** con respecto al fase constructiva, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia del **FIDEICOMISO**. Por lo tanto, lo que al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE** y del **FIDEICOMISO** sobre el **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** descrita en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, siempre y cuando se encuentre al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en los anexos y en el documento denominado **LISTADO DE ESPECIFICACIONES** que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del **PROYECTO** y de la unidad señalada, puede sufrir variaciones, no obstante lo cual, el **PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de este acuerdo. En la transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato de las unidades individuales que adquirirá(n) el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del **PROYECTO** y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO: EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el **PROYECTO**. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 50% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman el **PROYECTO**. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, de el(los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a la que se refiere este **CONTRATO**, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE** y del **FIDEICOMISO**, por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

y por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** o por sus cesionarios registrados en **ALIANZA**, en la fecha y notaría que informe **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y de la **PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrita con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y así sea informado a la **FIDUCIARIA** así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el **PROYECTO** y del cual se deriva el(los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia este contrato.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente acuerdo el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO**, en el evento en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de la boleta de entrada a registro, en todo caso el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** desde ya autoriza al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** informará al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** una sanción equivalente al (100%) de los aportes entregados por **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** a la fecha del incumplimiento, sin que este valor supere el veinte por ciento (20%) del valor total de(los) inmueble(s). **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** autoriza expresamente a la fiduciaria, con la suscripción del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, para realizar la retención de la suma anteriormente indicada, de los recursos aportados por este, y que esta suma de dinero, sea entregada a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

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

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

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

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

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

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

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

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato. Igualmente, a partir desde la mencionada fecha será de cargo de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a **ALIANZA** a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. DURACIÓN FASE CONSTRUCTIVA: veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO**, con un plazo de gracia de seis (6) meses calendario.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: El **BENEFICIARIO CONDICIONADO** directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 2 o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. Para aplicar estos desistimientos ante **ALIANZA** será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en ese sentido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: DERECHOS DE LA VINCULACIÓN

Manifiesto que los siguientes son mis derechos de la vinculación

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

ACUERDO POR DESISTIMIENTO
<u>LA PRESENTE CLÁUSULA ATIENDE A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL ADQUIRENTE ADHERENTE. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE CONTRATO DE SANCIÓN POR DESISTIMIENTO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021</u>
El incumplimiento de <u>EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR</u> y/o de <u>EL ADQUIRENTE ADHERENTE</u> de la totalidad o alguna de las obligaciones derivadas del presente CONTRATO DE ADHESIÓN , dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de dinero equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los aportes que haya realizado <u>EL ADQUIRENTE ADHERENTE</u> , sin que esta pueda exceder el veinte por ciento (20%) del valor total de los inmuebles objeto del presente ACUERDO DE ADHESIÓN ,. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que le corresponda dentro de los plazos indicados en el presente contrato. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como cláusula penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá solicitar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien podrá desistir unilateralmente del mismo; en ambos casos, junto con el cumplimiento o el desistimiento unilateral del mismo, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio.
PARÁGRAFO PRIMERO: Se exonerará <u>EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR</u> y/o de <u>EL ADQUIRENTE ADHERENTE</u> del pago de la Cláusula Penal pactada en presente ACUERDO POR DESISTIMIENTO , si el incumplimiento de sus obligaciones se ha generado por el acaecimiento de un caso fortuito y/o una fuerza mayor, o demás causales establecidas en el presente contrato.
EL ADQUIRENTE ADHERENTE autoriza expresamente con la suscripción del presente ACUERDO DE ADHESIÓN , a la fiduciaria, para realizar la retención de la suma anteriormente establecida, de los recursos aportados por <u>EL ADQUIRENTE ADHERENTE</u> , y que esta suma de dinero, sea entregada a favor de <u>EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR</u>

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

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

En en señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo el presente documento, se firma el _____

ADQUIRENTE ADHERENTE	FIRMAS
TERCERO_NOMBRE E IDENTIFICACIÓN	
LA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS	
EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES

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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

LOS ANEXOS 2, 3 Y 4 ATIENDEN A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y EL ADQUIRENTE ADHERENTE. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE ANEXO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2021

ANEXO 2 – A LA PARTE I DE ESTE CONTRATO DE VINCULACIÓN

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

PLAN DE ENTREGA DE LOS APORTES EN EFECTIVO

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CUOTA	PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VALOR	PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FECHA

Total de la cuota inicial: CUOTA_INICIAL
Total Financiación: CREDITO_HIPOTECARIO

PARÁGRAFO PRIMERO: Sobre la suma objeto de financiación, **EL(LOS) ADQUIRIENTES ADHERENTES** reconocerá(n) y pagará(n) a el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a partir de la fecha de entrega material del inmueble a cualquier título o del otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio a título de COMPRAVENTA, lo que suceda primero, hasta el día en que ocurra el abono efectivo del crédito por parte de la respectiva entidad financiera, intereses liquidados a una tasa equivalente a la tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega del **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO**, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado. La mora en el pago de los intereses da derecho a el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de las demás

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los aportes que se compromete a realizar **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** deberán ser entregados a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** directamente, o en las oficinas del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante cheque con sello de cruce restrictivo girado a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a remitir copia de los pagos o consignaciones, a las oficinas del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha efectiva de pago o consignación.

PARÁGRAFO TERCERO: Los aportes que efectúe **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses y gastos de cobranza que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al valor adeudado.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento que **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, haya pactado en el VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES, que parte de los aportes será cancelado por medio de un crédito hipotecario o leasing, se compromete a observar y cumplir los trámites, requisitos y condiciones que establezca la entidad financiera para los procesos de trámite del crédito, desembolso y abono efectivo del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** acuerda lo siguiente: Cancelar las sumas descritas en el VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES, con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** el cual será desembolsado por la Entidad Financiera, una vez se cumpla con los requisitos exigidos por ella.

EL ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

aprobado total o parcialmente solo se entenderá cancelado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de dicha entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMISO**. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que la entidad otorgante del crédito tenga previsto para ello, y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo este trámite y el desembolso de absoluta responsabilidad de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**.

PARÁGRAFO QUINTO: Transcurrido el plazo, sin que **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá, a su elección, cobrar a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley sobre la suma objeto de crédito o podrá dar por terminado en cualquier momento de forma unilateral el contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**. En este caso el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá hacer efectivo el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** estipulado en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

El cumplimiento extemporáneo de la obligación por parte de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, no se entenderá como ampliación del plazo o como purga de la mora. La facultad de terminación unilateral que se pacta no requiere de manera alguna declaración judicial o arbitral que la autorice o ratifique.

PARÁGRAFO SEXTO: **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** podrá tramitar el crédito destinado a cancelar las sumas establecidas en el VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES, con la entidad de crédito de su elección, realizando los trámites respectivos en coordinación con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por lo cual **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara conocer todos los requisitos exigidos por dicha entidad financiera para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que si ésta negare el préstamo, será de exclusiva responsabilidad de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, y esa negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL FIDEICOMISO** o a el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Mientras se adelanta la tramitación del crédito, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para el otorgamiento del crédito, como también para cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto, hasta que se produzca el desembolso efectivo del crédito a nombre de el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si presentados todos los documentos, cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendarios, contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad en mención no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** dispondrá de un plazo adicional de treinta (30) días calendario para allegar los recursos faltantes. **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a suscribir un Otrosí actualizando la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado a cancelar. Si transcurrido el plazo adicional de treinta (30) días, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** no firma el Otrosí y/o no allega los recursos faltantes, faculta de manera expresa desde ahora a **EL FIDEICOMISO** y/o a el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, hacer efectivo el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** estipulado en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, instruir igualmente a **ALIANZA** en lo que corresponda y consecuentemente para disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento el (los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO quedará(n) libre(s) para nuevamente ser comercializado a un tercero.

En este evento, **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en este sentido le imparta el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, procederá a devolver sin intereses de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de los mismos, los aportes recibidos hasta dicha fecha de parte de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, descontado la suma de dinero establecida en el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** y la comisión de la **FIDUCIARIA**. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del (de los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, este deberá restituirlo(s) dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes, sin que se le reconozcan mejoras salvo que para ello hubiera obtenido autorización expresa del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARÁGRAFO NOVENO: Será obligación de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** pagar el valor total de los aportes. La negación del crédito por cualquier causa no será excusa para incumplir dicha obligación ni será causa válida para dar por terminado el contrato, no obstante, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** tendrá derecho a desistir del negocio asumiendo el pago de la suma de dinero

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

establecida en el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**. Se establece expresamente que una razón de causa extraña o de fuerza mayor no será considerada como causal válida para incumplir las obligaciones dinerarias a cargo de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** ni las demás obligaciones consagradas en este contrato.

Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo, por falsedad en la información que **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** le presentó, porque éste no allegó en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, o por cualquier causa inherente a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, entre estas la afectación de su capacidad de endeudamiento y/o reporte en las centrales de riesgo, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, pudiendo entonces el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** desistir inmediata y unilateralmente este contrato e instruirá a **ALIANZA** en lo que corresponda, pudiendo igualmente hacer efectiva la el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** estipulado en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha de la notificación escrita de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o de la correspondiente entidad financiera a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, de que el crédito solicitado ha sido aprobado, éste deberá comparecer a las oficinas del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para entregar los documentos que sean necesarios a fin de LEGALIZAR EL CRÉDITO y la respectiva escritura de Transferencia e hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, así como para firmar los demás documentos exigidos para el perfeccionamiento de aquel. Si dentro de este plazo **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** no hubiere cumplido con lo aquí estipulado, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, podrán exigir de inmediato el pago de la suma descrita o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** y pudiendo en consecuencia, hacer efectiva la cláusula penal señalada en el contrato de vinculación al Fideicomiso.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Para garantizar a la entidad financiera el pago del crédito solicitado, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre los inmuebles señalados en el presente contrato, siendo a su cargo todos los gastos que por dicha hipoteca correspondan.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: En el evento de no tomar crédito con ninguna entidad financiera o disminuir el valor del crédito inicialmente pactado, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga expresamente a suscribir un otrosí actualizando la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado. En este evento, el saldo no cubierto por el crédito deberá ser cancelado treinta (30) días antes de la fecha de firma de la escritura de transferencia del (de los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO. En tal sentido declara aceptar que es condición para la entrega del (de los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO que el saldo haya sido efectivamente pagado y se haya firmado la correspondiente escritura de transferencia.

ANEXO 3 – VARIACIÓN DE ÁREAS

Considerando que a la fecha de la firma del presente Acuerdo de Adhesión están en elaboración los diseños técnicos de terraceo, vías, redes hidrosanitarias, eléctricas, y teniendo en cuenta la posibilidad de modificaciones en el anteproyecto inicial por razones técnicas y/o comerciales, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** acuerdan que cada una asumirá la consecuencia económica que le corresponda de una variación en el área del (de los) lote (s) indicado en el presente contrato, siempre y cuando dicha variación esté dentro del rango de un diez por ciento (10%) del área inicialmente estipulada en el presente contrato; por lo tanto, en caso de presentarse cambios en el área del (de los) mismo (s) su precio será modificado con base en el valor del metro cuadrado establecido en el Acuerdo de Adhesión y el área final de la unidad

El aumento o la disminución del precio se harán efectivos en la última cuota que esté obligada a pagar **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** la cual se deberá recalcular de forma previa a su pago, para indicar el valor real que corresponda según la variación presentada, ya sea como un mayor aporte o como una disminución a la cuota pactada. En el evento de que la variación del área sea superior al diez por ciento (10%), bien sea por defecto o por exceso, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** podrá (n) optar por desistir del Acuerdo de Adhesión celebrado, sin que haya lugar a la exigencia de penalidad o indemnización alguna por incumplimiento. En este evento **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, restituirá a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** las sumas que éste (a) (s) hubiere (n) entregado, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en la que **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifieste por escrito su decisión de desistir de la compraventa prometida.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

En en señal de aceptación de los Anexos 2, 3 y 4 suscribo el presente documento el _____

ADQUIRENTE ADHERENTE	FIRMAS
TERCERO_NOMBRE E IDENTIFICACIÓN	
EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



CURADURIA PRIMERA

CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT. 70.851.050 D. V. 9

RESOLUCION No. C1-A-2016-1778

Por medio de la cual se aclara la resolución C1-16-2435

El Curador Urbano-Primero de Medellín (P), según Decreto de nombramiento 0855 de 2012 y en uso de sus facultades legales conferidas por la Ley 388/97, el Decreto de ley 2150/95, el Decreto 1082/98, el Decreto 1077/2015 y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-16-1778; VALORES-SIMESA S.A., identificado con la cedula No. 811.025.226-2, en calidad de propietario, solicitó Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento, para el predio ubicado entre las Calles 20 y 24 con Carreras 44 y 43G, Plan Parcial Gran Manzana-Simesa, Decreto 124/06, Z5-RED-7, Bloque B-Erechos.
2. Que para el proyecto se han otorgado las licencias relacionadas a continuación:
 - Resolución C1-12-138 de Febrero 28 de 2012, Radicado 05001-1-12-68 Para: Licencia de Urbanización
 - Resolución C1-A-12-436 de Mayo 28 de 2014, Radicado 05001-1-12-56 Para: Aclarar la Resolución en el sentido de definir las matricias inmobiliarias que conforman el Planteamiento Urbanístico
 - Resolución C1-16-2435 de Julio 6 de 2016, Radicado 05001-1-16-1778 Para: Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento
3. Que mediante la Resolución C1-16-2435, se otorgó Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento para el inmueble ubicado en la entre las Calles 20 y 24 con Carreras 44 y 43G, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124/06, Z5-RED-7, Bloque B-Erechos.
4. Que se hace necesario aclarar la Resolución No. C1-16-2435 en cuanto a la corrección de algunas áreas que le corresponden a las Unidades B1 y B4, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124-2016, polígono Z5_RED_7, Bloque B-Erechos, motivo por el cual se sella nuevamente el plano 1 de 1 y se describen nuevamente las áreas correspondientes.

En vista de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar la Resolución No. C1-16-2435, en cuanto a la corrección de algunas áreas que le corresponden a las Unidades B1 y B4, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124-2016, polígono Z5_RED_7, Bloque B-Erechos, motivo por el cual se sella nuevamente el plano 1 de 1 y se describen nuevamente las áreas correspondientes.

ARTICULO SEGUNDO: Lo demás de la Resolución C1-16-2435 queda vigente.

ARTICULO TERCERO: Enviar copia de la presente Resolución C1-A-2016-1778 al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para los fines pertinentes.

ARTICULO CUARTO: Contra este acto no procede recurso alguno ante la vía gubernativa.

CUMPLASE

Dada en Medellín a los 2 días del mes de AGOSTO del año 2016

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano-Primero de Medellín (P)
Decreto 0855 de 2012
Interventor: ADRIANA MARÍA MESA DELGADO



CURADURÍA PRIMERA
CURADURÍA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLÍN
NIT. 70.881.050 D. V. 18

RESOLUCIÓN
Nº C1-16-2435
de 6 de JULIO de 2016
TRÁMITE Nº 05001-1-16-1778

FORMEDIO DEL CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA URBANISMO EN LA MODALIDAD DE SANEAMIENTO

El Curador Urbano Primero de Medellín (P), según Decreto de Nombramento No. 0855 de 2012, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 876 de 2001 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y

CONSIDERANDO

- Que mediante radicado 05001-1-16-1778, VALORES SIMESA S.A., identificado con la cédula No. 811.026.226-2, en calidad de propietario, solicitó Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento, para el predio ubicado entre las Calles 20 y 24 con Carreras 44 y 43G, Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto 124/05, ZS-RED-7, Bloque B - Erechos.
- Que mediante consecutivo 05001-LG1-16-2995 del 5 de Julio de 2016, la Curaduría estableció que el trámite se encuentre radicado en legal y debida forma.
- Que en la aplicación de lo dispuesto en el Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015, la solicitud de licencia se estudie con base en la normativa contenida en el Acuerdo 62 de 1999 y sus normas complementadas por bueho se encuentre cubierto por el régimen de transición.
- Que para el proyecto se han otorgado las licencias relacionadas a continuación:
 - Resolución C1-12-138 de Febrero 28 de 2012, Radicado 05001-1-12-59 Para: Licencia de Urbanización
 - Resolución C1-A-1-12-136 de Mayo 28 de 2014, Radicado 05001-1-12-56 Para: Aclarar la Resolución en el sentido de definir las matriculas inmobiliarias que conforman el Planteamiento Urbanístico
- Que el interesado presentó copia de las licencias antes mencionadas con sus respectivos planos.
- Que presentó las copias heliográficas y la copia magnética del planteamiento urbanístico firmado por el arquitecto Juan E. Arteaga M. con matrícula profesional No. 0570082607.
- Que el Urbanizador responsable es el Ingeniero Jorge A. Jaramill con matrícula profesional No. 05202-65440.
- Que el inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CALLE 24	10.50	4.50	2.00 (Franja de embellecimiento)	19.00	4.00
CALLE 20	7.00	3.00		13.00	4.00
CARRERA 44	7.00	3.00		13.00	4.00
CARRERA 43G	7.00	3.00		13.00	4.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Hilo de Urbanización.					
Observaciones: Plan Parcial aprobado según Decreto 124-2006. Otros retiros según normas. Existe franja de embellecimiento de 2.00 metros adyacentes a la calzada por Calle 24.					
Alineamiento dado por el Demarcador Rodolfo López					

- Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 numeral 1, 2, 3 y 4 para este tipo de solicitud, adicionalmente se da cumplimiento al Decreto 2018 de Noviembre 18 de 2015 mediante el cual según el Artículo 3º entre otros modifica el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, estableciendo dentro de las modalidades de la Licencia de Urbanismo en el numeral 1 la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento; la cual consiste en ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión pública, y el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito.
- El constructor mediante escrito fechado en Abril 18 de 2016, certifica que ya se han construido las vías, así como las redes de teléfono, acueducto, alcantarillado y de iluminación pública, haciendo sólo la dotación del parque, la cual no se pueda ejecutar hasta tanto no se construya en ella el Centro Cultural previsto como Equipamiento Público.
- La solicitud cumple con las normas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 62/99), polígono de tratamiento ZS-RED-7, Decreto 124-2005, Plan Parcial Gran Manzana Simesa - Bloque B - Erechos y las normas específicas contenidas en el Acuerdo 038/90 y demás normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes.
- Que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría se cataloga en la categoría IV.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA URBANISMO EN LA MODALIDAD DE SANEAMIENTO, a VALORES SIMESA S.A., identificado con la cédula No. 811.026.226-2, en calidad de propietario, del predio ubicado entre las Calles 20 y 24 con Carreras 44



CURADURÍA PRIMERA
CURADURÍA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLÍN
N.T. 70.661.032 D. V. B

RESOLUCIÓN
Nº C1-18-2435
de 6 de JULIO de 2018 ✓
TRÁMITE Nº 05001-1-16-1778

y 433, Plan Parcial Gran Manzana Símesa, Decreto 124/08, ZS-RED-7, Bloque B - Ercos, identificado con matrículas inmobiliarias 001-001-259827, 001-43342, 001-41532 y 001-41778, var Resolución No. 954 de Noviembre 28 de 2013 de la Subdirección Administrativa de Catastro del Municipio de Medellín.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado posee las siguientes características:

ÁREA BRUTA		UNIDAD B1	ÁREA ÚTIL	
P2-P1	3.74		P8-P9	69.34
P1-P2	69.39		P9-P9	69.37
P2-P5	64.84		P3-P10	69.05
P3-P4	73.40		P10-P6	53.22
P4-P5	30.85		ÁREA TOTAL	2709.02
P5-P6	4.14			
P6-P7	20.99			
P7-P0	6.22			
ÁREA TOTAL	4723.78			
		CESIONES		
VÍAS				
P0-P1	3.74			
P1-P2	69.39			
P2-P5	11.67			
P5-P6	69.34			
P6-P10	63.22			
P10-P6	30.66			
P4-P5	4.14			
P5-P6	20.99			
P6-P7	6.22			
P7-P0	1.016.85			
ÁREA TOTAL				

ÁREA BRUTA		UNIDAD B2	ÁREA ÚTIL	
P2-P11	65.71		P8-P13	25.58
P11-P12	65.86		P13-P14	19.52
P12-P3	66.33		P14-P15	37.41
P3-P2	64.94		P15-P16	4.76
ÁREA TOTAL	615.57		P16-P12	60.59
			P12-P3	65.03
			P3-P2	53.37
		ÁREA TOTAL		4871.58
		CESIONES		
VÍAS				
P9-P12	25.58			
P13-P14	19.52			
P14-P15	37.41			
P15-P16	4.76			
P16-P11	5.26			
P11-P2	65.71			
P2-P3	65.71			
ÁREA TOTAL	743.91			

ÁREA BRUTA		UNIDAD B3	ÁREA ÚTIL	
P4-P3	73.40		P10-P3	69.65
P3-P18	117.00		P3-P21	63.67
P18-P19	74.03		P21-P20	69.67
P19-P4	117.79		P20-P10	53.98
ÁREA TOTAL	8.687.18		ÁREA TOTAL	3765.85
		CESIONES	ESPACIO PÚBLICO	
VÍAS				
P4-P10	3.71		P20-P21	69.97
P10-P23	113.79		P21-P18	64.04
P23-P22	5.26		P18-P22	65.32
P22-P19	7.71		P22-P23	3.28
P18-P4	117.79		P23-P20	59.63
ÁREA TOTAL	440.84		ÁREA TOTAL	4481.00

ÁREA BRUTA		UNIDAD B4	ÁREA ÚTIL	
P3-P12	66.03		P3-P12	66.03
P12-P25	115.04		P12-P25	63.99
P25-P18	66.65		P25-P21	66.31
P18-P9	117.90		P21-P3	53.67
ÁREA TOTAL	10.184.90		ÁREA TOTAL	4645.39

EDIFIQUEMOS LA PAZ
Parque Barrio - Edificio del Café piso 8º.
Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 514 11 44 - e-mail: curaduria1@une.net.co
www.curador1.com.co
Medellín - Colombia



CURADURIA PRIMERA CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN NIT. 70.661.060 C.V.S.

RESOLUCIÓN
Nº C1-16-2435
de 6 de JULIO de 2016
TRÁMITE Nº 05001-1-16-1778

DESIGNES		ESPACIO PUBLICO	
VIAS			66.31
P24-P25	2.36	P21-P26	61.72
P25-P17	4.63	P26-P24	1.54
P17-P24	4.51	P24-P17	65.09
AREA TOTAL	2.44	P17-P18	84.04
		P18-P21	5537.06
		AREA TOTAL	

UNIDAD BS		AREA UTIL	
AREA BRUTA			17.09
P16-P18	74.03	P40-P41	47.47
P16-P27	118.02	P41-P42	105.02
P27-P28	28.92	P42-P27	25.16
P28-P29	3.36	P27-P43	36.51
P29-P30	1.01	P43-P44	11.16
P30-P31	20.00	P44-P45	7.19
P31-P32	17.55	P45-P40	5067.81
P32-P33	6.67	AREA TOTAL	
P33-P34	21.41		
P34-P35	29.21		
P35-P36	4.50		
P36-P37	5.37		
P37-P38	9.75		
P38-P39	3.41		
P39-P16	5.43		
AREA TOTAL	6461.32		

DESIGNES		VIAS	
			20.00
P16-P18	74.03	P30-P31	17.55
P16-P42	18.00	P31-P32	2.63
P42-P41	47.47	P32-P33	21.41
P41-P40	17.00	P33-P34	26.21
P40-P45	7.19	P34-P35	4.50
P45-P44	11.16	P35-P36	5.37
P44-P43	98.51	P36-P37	3.41
P43-P20	3.76	P37-P38	5.43
P20-P29	3.29	P38-P39	5.43
P29-P30	1.01	P39-P16	5537.21
		AREA TOTAL	

UNIDAD BS		AREA UTIL	
AREA BRUTA			88.14
P16-P25	86.66	P42-P53	4.97
P25-P46	8.16	P53-P54	26.56
P46-P47	4.17	P48-P49	13.70
P47-P48	79.03	P49-P50	17.80
P48-P49	13.70	P50-P51	17.74
P49-P50	17.90	P51-P52	17.92
P50-P51	17.74	P52-P27	34.67
P51-P52	17.92	P27-P42	105.02
P52-P27	34.67	AREA TOTAL	8771.97
P27-P48	118.02		
AREA TOTAL	9060.70		

DESIGNES		VIAS	
P16-P25	86.66		
P25-P48	8.16		
P48-P47	4.17		
P47-P54	2.37		
P54-P53	4.37		
P53-P42	83.14		
P42-P16	13.00		
AREA TOTAL	1128.73		

UNIDAD DE GESION	AREA BRUTA (Unidades)	AREA NETA (Area Privada)	ESPACIO PUBLICO (Area Publica)	VIAS (Area Publica)
Unidad de Gesión B-1	4.723.70	3.708.02		1.015.68
Unidad de Gesión B-2	5.815.67	4.671.66		743.91
Unidad de Gesión B-3	8.687.16	3.765.65	4.481.00	440.51
Unidad de Gesión B-4	10.186.00	4.645.36	5.537.09	2.64
Unidad de Gesión B-5	6.461.32	5.067.61		1.393.71
Unidad de Gesión B-6	9.900.75	8.771.91		1.128.73
AREA TOTAL	46.573.35	30.930.29	10.018.08	4.724.98



(Nota: Algunas áreas fueron ajustadas por el Departamento Administrativo de Planeación dadas las diferencias surgidas en el levantamiento topográfico real).

CESION DE SUELO PARA ÁREAS VERDES RECREACIONALES Y PARA LOCALIZAR EQUIPAMIENTOS: El área de cesión para áreas verdes, recreacionales y para localizar equipamientos de todo el plan-parcial es de 59,597.71 metros cuadrados, aporte que cubre la exigencia normativa. Este aporte se distribuye en diferentes proporciones entre las unidades de gestión y bloques que componen el plan-parcial, conformando el sistema de parques públicos descrito en el artículo 19 del Decreto 124/06. En estas áreas de cesión se ubicarán los núcleos de equipamientos públicos que se han descrito en el artículo 21 del Decreto 124/06. Esta cesión se reparte entre las diferentes unidades con las especificaciones que se señalan en los artículos 26 y 27 del Decreto 124/06.

CESION DE SUELO PARA VÍA PÚBLICA: La obligación de cesión de suelo para la construcción de vía pública de acuerdo con lo definido en los sistemas de espacio público es de 63,645.70m².

OBLIGACION DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el artículo 24 del Acuerdo 23 de 2000, el plan parcial en su conjunto deberá construir un metro cuadrado (1m²) por cada unidad de vivienda en desarrollos residenciales y el 1% del área total construida en otros usos. Esta obligación es utilizada como mecanismo de reparto de cargas y beneficios entre diferentes bloques y unidades de gestión, tal como se establece en los artículos 48 y 51 del Decreto 124/06.

De esta manera, el pago de dicha obligación por parte de cada bloque y de cada proceso de urbanización por unidad de gestión que lo compona, se conforma a partir de la suma de dos valores: por una parte, un monto fijo de aporte determinado para cada unidad de gestión en el caso de aquellas que hacen parte de bloques que deben colocar aportes a equipamientos de más, de acuerdo con el reparto de cargas y de beneficios y, adicionalmente, la contribución establecida por la norma citada en el Acuerdo 23 del 2000 de acuerdo con lo que se autorice edificar en cada licencia de construcción. Si la unidad de gestión no posee obligación de construcción de equipamientos como mecanismo para compensar las cargas aportadas en otros componentes públicos, no deberá realizar este aporte independientemente de la edificabilidad que vaya a construir. Los siguientes son los montos fijos de aportes de los bloques para construcción de equipamientos públicos:

De la obligación estimada para el BLOQUE B SIMESA - ERECOB construirá a parte de los metros cuadrados que determina la norma del Acuerdo 23 de 2000, dependiendo de lo que construyan sus unidades de gestión, 2,283.00m² de más a su obligación; esta cantidad se considera fija y se distribuye entre sus unidades de gestión, tal como lo describe el artículo 27 del Decreto 124/06.

PARÁGRAFO: El momento de aportar los equipamientos se señala en el artículo 27 del Decreto 124/06.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal decidirá la forma de efectuar dicho aporte, de acuerdo con lo definido en el artículo 50 del Decreto 124/06.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. El costo y las especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, deben ser equivalentes al costo de construcción de las áreas vendibles que se generen en los desarrollos urbanísticos, razón por la cual, se ha establecido un valor de costos directos de construcción de \$568.000 pesos el metro cuadrado, valor al año 2004; dicho valor deberá ser actualizado conforme a la evolución del IPC desde el año 2004 hasta el momento de realizar el aporte; el valor resultante se incrementará en un quince por ciento (15%) por concepto de costos indirectos.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN CADA UNIDAD DE GESTIÓN: De acuerdo con los artículos precedentes al artículo 27 del Decreto 124/06, cada unidad de gestión deberá cumplir con las obligaciones que a continuación se relacionan: Como el orden en que se puedan adelantar los procesos de urbanización de las unidades de gestión no se encuentra establecido, pudiéndose desarrollar en cualquier orden, es necesario garantizar la disponibilidad de suelo para zonas verdes, recreacionales y de equipamiento objeto de cesión, en cada uno de los bloques se establece la obligación de disponer desde los inicios del desarrollo de algunas de estas zonas.

BLOQUE B – ERECOB

Al finalizar el proceso de construcción y urbanización de la primera de las unidades de gestión que sea ejecutada de este bloque, deberá haberse cedido por lo menos una de las fajas destinadas a "Parque Simesa", distinguidas en el Plano anexo "SIM-05 Ocupación Tipo" con las letras A y B, es decir, la franja que se encuentra ubicada entre las unidades de gestión B3 y B5 o la que se encuentra ubicada entre las unidades de gestión B4 y B6.

Para el otorgamiento de la licencia de construcción de la cuarta unidad que se desarrolle debe haberse cedido y adecuado este suelo.

En el área cedida para zonas verdes, recreacionales y equipamientos se adelantará la construcción de los equipamientos públicos que por obligación presente este Bloque. Cada una de las seis unidades de gestión que lo componen deberá construir la obligación que corresponde a lo que efectivamente edifique y quede autorizado en la respectivas licencias de construcción, más el equivalente a una sexta parte de la obligación adicional derivada del reparto de cargas y de



CURADURIA PRIMERA

CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
N.º 1. 70. 551. 060 2. V. 19

RESOLUCIÓN
Nº C1-16-2435
de 6 de JULIO de 2016
TRAMITE Nº 05001-1-16-1778

beneficios, es decir 380.50 metros cuadrados de equipamiento, lo que implicará que éste núcleo se realice en siete etapas, solo por cuenta del bloque B - ERECOs y una séptima etapa por parte de la unidad de gestión E2 del bloque E - EMPRESAS.

• **UNIDAD DE GESTION E1**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 44.

• **UNIDAD DE GESTION E2**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 44

• **UNIDAD DE GESTION E3**

No existe una obligación de cesión específica para esta unidad, salvo que trate de la primera unidad que se ejecute.

• **UNIDAD DE GESTION E4**

No existe una obligación de cesión específica para esta unidad, salvo que trate de la primera unidad que se ejecute.

• **UNIDAD DE GESTION E5**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 43G

• **UNIDAD DE GESTION E6**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el plan parcial. Segmento de la Carrera 43G

ASIGNACION DE USOS DEL SUELO

Bloque B - Erecos Zona A: Actividades asociadas al corredor metropolitano de servicios y la productividad. Áreas de borde del plan parcial principalmente se reglamentan sus usos otorgando énfasis a los usos de servicios, el comercio y la producción. Ver artículo 33 Decreto 124705.

PARÁGRAFO 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Acuerdo 52 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono 25-RED-7, Decreto 124 de 2006 que adopta Plan Parcial Gran Manzana Simesa y las normas específicas contenidas en el Acuerdo 036/90 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes.

PARÁGRAFO 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por éste medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción mismo resistencias, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

5

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berlio - Edificio del Café piso 8º.
Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 614 11 44 - e-mail: curaduria1@une.net.co
www.curador1.com.co
Medellín - Colombia



7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
11. La edificación se deberá proyectar dando cumplimiento a las disposiciones de seguridad contenidas en los artículos 317 al 325 del Decreto 409 de 2007 y a las estipuladas en el Título J Requisitos de protección contra incendios en edificaciones, en especial J.3.5 evaluación de la provisión de resistencia contra fuego en elementos de edificaciones, y Título K Requisitos complementarios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuando la sea aplicable.
12. Se deberá anexar a la documentación geotécnica, donde las condiciones geológicas, hidráulicas y de pendiente lo exijan, los estudios de estabilidad de laderas conforme con lo dispuesto en el Título H estudios geotécnico del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR-10.
13. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. El titular de la licencia está en la obligación de solicitar dicha diligencia de inspección.

ARTÍCULO QUINTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminación tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4652 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine; deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en la reglamentación vigente.
5. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
6. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de lote según la reglamentación vigente.
7. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrodomésticos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0527 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
8. En el evento de amparar la licencia la construcción piscinas y áreas complementarias, se deberá dar cumplimiento a la Ley 1209 de 2009, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcción.
9. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable antes del inicio de las obras, en el evento de no estar definido al radicar la solicitud de licencia.
10. Se le recuerda al titular de la licencia la obligación de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002, y de informar a la Curaduría una vez iniciada la obra sobre dicho cumplimiento.

ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.



CURADURIA PRIMERA
CURADURIA URBANA-MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT. 70.801.060 D. VIO

RESOLUCIÓN
N° C1-16-2435
de 6 de JULIO de 2016
TRÁMITE N° 050Q1-4-16-1778

ARTICULO SEPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo edicione, modifique o sustituya.

ARTICULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

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

ARTICULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme en los términos del Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMLASE,

Dada en Medellín a los 6 días del mes de JULIO del año 2016

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano e Inmediato Superior (P)
Decreto 0855 de 2012

Interventor: **ADRIANA MARÍA MESA DELGADO**

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy Julio 7/16 siendo las 10:00 am, se notifica el contenido de la presente Resolución a **VALORES SIMESA S.A.**, identificado con la cédula No. 811.026.226-2 y se le entrega copia auténtica de la misma.

Se le hace saber al interesado que dispone de 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y/o Apelación ante el Curador Urbano e Inmediato superior, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

EL NOTIFICADO: Carlos Felipe Trujillo G.
C.C.: 71389750
Nombre: Carlos Felipe Trujillo G.
Dirección: Cra 43/8 No 16-80 of 403
Teléfono: 3525544

EL NOTIFICADOR: Adriana M. Mesa D.
C.C. 42.887.784
Nombre: **ADRIANA MARÍA MESA DELGADO**

La presente Resolución queda en firme hoy,

Julio 8/16

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CARÁTULA
FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

1	La Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por CATALINA POSADA MEJÍA mayor de edad domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043 de Envigado (Ant) obrando en su calidad de Representante Legal, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera.			
		Dirección	Carrera 43 A No. 14 - 57 Piso 7 Centro Empresarial San Francisco	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico	diavasquez@alianza.com.co		
2	Los Fideicomitentes Desarrolladores	RODRIGO MUÑOZ MENENDEZ , identificado con la cédula de ciudadanía número 19.239.793, quien obra en calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y Representación Legal de VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A. , identificada con Nit: 890.941.953-0, sociedad comercial, con domicilio principal en el municipio de Medellín - Antioquia, constituida mediante escritura pública No. 5087 otorgada en la Notaría 15a. de Medellín, en agosto 29 de 1986 inscrita en septiembre 8 de 1986, en el libro 9o., folio 841, modificada posteriormente por escritura Pública No. 4657 del 27 de junio de 2001, de la Notaría 15a. de Medellín, inscrita el 12 de julio de 2001 con el No. 6692 del Libro IX; hechos que acredita con copia del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, también se le denominará en este contrato EL COMERCIALIZADOR o FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR DEL PROYECTO			
		Dirección	Carrera 43 #33-57 bloque 2 of 201	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico	samuelfmm@vyp.com.co mariapanesso@inmolegal.com.co		
		FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ RESTREPO mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.613.178, actuando como Representante Legal de ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. , identificada con el NIT. 800.093.117-3, sociedad comercial, domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública Nro. 631 otorgada en la Notaría 17 de Medellín en abril 2 de 1990, registrada en la cámara de comercio en abril 20 de 1990 en el Libro 9, Folio 395, bajo el número 3159, , todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se adjunta, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el CONSTRUCTOR o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR			
		Dirección	Calle 3 Sur #43 A-52 piso 18	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico	fm@arquitecturayconcreto.com		
		LONDOÑO GOMEZ S.A.S. , con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con el NIT 890.912.140-6, constituida mediante escritura pública N° 32 del 20 de febrero de 1973 de la Notaría 7 de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, todo lo cual consta en el certificado expedido por la misma Cámara, representada legalmente por el señor ALVARO JOSE LONDOÑO MEJIA , mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.389.851, con amplias facultades estatutarias para celebrar este acto, hechos que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se anexa como parte integrante de este contrato, también se le denominará en este contrato EL GERENTE o FIDEICOMITENTE GERENTE			
		Dirección	Calle 7D # 43 a 99 piso 6 Torre Almagrán	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico	ajlondono@londonogomez.com jmunera@londonogomez.com		
		Sociedades que en adelante y para todos los efectos de este CONTRATO se denominarán de manera conjunta, los "FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES" o los "FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO" .			
3	Proyecto	Proyecto de vivienda ubicado en el barrio Colombia entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43 G el cual consta de 2 torres de 21 pisos cada una, 10 apartamentos por piso para un total de aproximadamente 420 apartamentos con sus respectivas zonas comunes y parqueaderos tanto para propietarios como para visitantes. Adicionalmente el proyecto contará con locales comerciales.			

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

		El proyecto se desarrollará por etapas. El número de unidades y etapas finales del proyecto podrá tener variaciones de acuerdo con las necesidades comerciales, jurídicas o técnicas del mismo, siempre en cumplimiento de las normas vigentes aplicables. El número de unidades de cada etapa y se indicarán mediante la comunicación suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE y radicada en Alianza en la cual se indique la vigencia de la Fase Pre Constructiva de la respectiva etapa, según se indica en el siguiente cuadro. Así mismo se informará en los respectivos contratos de adhesión que se suscriban con los futuros Adquirentes adherentes.
<u>4</u>	<u>Vigencia FASE PRE - CONSTRUCTIVA</u>	ETAPA 1. 16 meses. Periodo que se entenderá iniciado a partir de la suscripción del presente contrato. Prorrogable automáticamente por una sola vez y por un periodo de seis (6) meses adicionales. Las etapas futuras serán definidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE y se indicarán mediante comunicación suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE y radicada en Alianza, momento a partir del cual se fijará a su vez la fecha de inicio del periodo pre operativo de la respectiva etapa.
<u>5</u>	<u>Vigencia FASE CONSTRUCTIVA</u>	Se encuentra señalado en el parágrafo cuarto del numeral 8.2., de la Cláusula Octava - Estas fechas deberán indicarse en los CONTRATOS DE ADHESIÓN
<u>6</u>	<u>Clausulas limitativas a los derechos del FIDEICOMITENTE y ADQUIRIENTES ADHERENTES</u>	a. <u>Cláusula Octava – numeral 8.1 y parágrafos (Desarrollo del proyecto – Fase Preconstructiva)</u> b. <u>Cláusula novena – numeral 9.1 (Obligaciones Generales de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES)</u> c. <u>Cláusula Décima tercera (Derechos de Quien Ostente la Calidad de Fideicomitente)</u> d. <u>Cláusula Décima sexta (Derechos y Obligaciones de los Adquirientes Adherentes)</u> e. <u>Cláusula vigésima primera (Costos y Gastos)</u>

CONSIDERACIONES

PRIMERO. ESQUEMA FIDUCIARIO. Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el presente **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y el **FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO**, a través de los cuales se interactúa de la siguiente manera:

A. FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO: Los FIDEICOMITENTES podrá(n) como parte de la estructura inmobiliaria, establecer la constitución de un vehículo fiduciario de administración que ostente la titularidad jurídica del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en adelante el **FIDEICOMISO LOTE**.

1. Nombre: FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO

2. Objeto: (i) Administración de los bienes fideicomitidos conforme las instrucciones de quien ostente la calidad de fideicomitente, (ii) Administrar los inmuebles que conforma(n) el fideicomiso bajo el entendido que dicho(s) inmueble(s) se encuentran destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

3. Fideicomitentes y Beneficiarios: VALORES SIMESA S.A. con NIT 811.026.226-2 y NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S. con NIT 890.917.042-5

4. Instrucciones: Se indique irrevocablemente que:

- 4.1. El INMUEBLE será transferido al FIDEICOMISO LOTE para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
- 4.2. Que se cederán los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE a favor del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS, lo cual deberá constar en un documento suscrito previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- 4.3. El registro de los derechos fiduciarios derivados del fideicomiso (Lote) a favor del FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS, previo al registro del Reglamento de Propiedad Horizontal y de la respectiva etapa del PROYECTO.
- 4.4. Que los Fideicomitentes y Beneficiarios se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anteriormente.
- 4.5. Que se establezca de forma irrevocable que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
- 4.6. Que los Fideicomitentes y Beneficiarios se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE, salvo lo requerido para el crédito solicitado para el desarrollo del PROYECTO.
- 4.7. Que se establezca de forma irrevocable que los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE se obligan a abstenerse de impartir instrucciones contrarias a las indicadas en los literales anteriores.
- 4.8. Si la estructura lo contempla, se permita la escrituración conjunta del FIDEICOMISO LOTE con el FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO.

B. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. Corresponde al presente patrimonio autónomo constituido mediante el presente contrato, mediante el cual **LOS FIDEICOMITENTES** llevarán a cabo el desarrollo del **PROYECTO**, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, quien estará encargado de realizar, **sin participación alguna de la FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato.

SEGUNDO. Que por lo anterior, la **FIDUCIARIA** recibirá y administrará los recursos de los terceros que se vinculen al presente **FIDEICOMISO** en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y entregará dichos recursos a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** descritas en el presente contrato, para que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** desarrolle el **PROYECTO**.

TERCERO. ALIANZA en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, del Capítulo I, título II, Parte II de la CBJ, previo a la celebración de este contrato, solicitó a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** frente a la magnitud del proyecto encontrando que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de la FIDUCIARIA.

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA. DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

- 1.1. **ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, responsable junto con aquel, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- 1.2. **ACREEDOR FINANCIERO - BANCO o ENTIDAD CREDITICIA:** Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del PROYECTO.
- 1.3. **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO o ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO:** Serán aquellas unidades privadas que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los inmuebles que se transfieran al FIDEICOMISO LOTE y se deriven del desarrollo del PROYECTO.
- 1.4. **ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc., siempre dentro del marco del objeto del presente contrato.
- 1.5. **ADQUIRIENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el procedimiento de **VINCULACIÓN** en la **FIDUCIARIA**, que tienen interés en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, quienes se adhieren al presente **CONTRATO** de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán los recursos en el número de encargo a su nombre en el **FONDO**, según los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes y suscribirán los **CONTRATOS ADHESIÓN**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, siempre y cuando se encuentre al día en los pagos referenciados en el plan de aportes les sea transferido al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el(los) respectivo **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**.
- 1.6. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA, son los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, hasta tanto se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de recursos que aportan los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. Quien se encuentra habilitado para recibir todas las sumas de dinero entregadas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el encargo fiduciario a su nombre en el **FONDO**. Por el contrario, si las referidas **CONDICIONES DE GIRO** no se cumplen en los términos de este **CONTRATO**, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.7. **BENEFICIARIOS:** Son los mismos **FIDEICOMITENTES** en los mismos porcentajes que tienen en virtud de tal calidad.
- 1.8. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, con la finalidad de que éste de inicio a la **FASE CONSTRUCTIVA**. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el **INTERVENTOR**.

Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los recursos serán considerados como un aporte al FIDEICOMISO junto con los rendimientos que dichos recursos hayan producido.
- 1.8.1. **CONSTRUCTOR:** Es **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el **INMUEBLE**, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad es el único responsable de la construcción y por lo tanto tiene la calidad de "Constructor" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón es del **FIDEICOMITENTE**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

CONSTRUCTOR las obligaciones de Constructor, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **CONSTRUCTOR**.

- 1.9. **CONTRATO:** Corresponde al presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- 1.10. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** y los terceros interesados en adherirse al FIDEICOMISO en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que será suscrito manuscrita, mecánica o digitalmente, electrónicamente según sea del caso, el cual está compuesto por la SECCIÓN I y la SECCIÓN II, según dichos términos se definen a continuación:
- 1.10.1. **SECCIÓN I:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** y es el documento en virtud del cual **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES** se vinculan al presente **CONTRATO**, para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe el(los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** indicado(s) en el respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN** a adquirir por parte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el **FONDO**. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en las **DISPOSICIONES** del **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En consecuencia, una vez los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** cumplan con las condiciones establecidas en la cláusula octava de este **CONTRATO** y en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** podrán disponer de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.10.2. **SECCIÓN II:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** que contiene los términos y condiciones en virtud de los cuales los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** se compromete a construir, entregar y transferir al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el (los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y estos últimos se obligan a pagar el precio correspondiente, todo conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
- 1.11. **EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES:** Corresponderán a los **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** los recursos y bienes, que se encuentren en el **FIDEICOMISO** al momento de proceder con la liquidación de la **FASE PRE-CONSTRUCTIVA** y **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO**.
- 1.12. **FASE PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las **CONDICIONES DE GIRO**. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.13. **FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las **CONDICIONES DE GIRO** hasta la fecha de inicio de la **FASE POSTCONSTRUCTIVA**, para lo cual el estado de la obra deberá encontrarse terminada al cien por ciento (100%) de la correspondiente etapa, lo que se acreditará con un informe del **INTERVENTOR** del **PROYECTO** donde conste que se la obra se ejecutó en su totalidad. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.14. **FASE POSTCONSTRUCTIVA:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que haya finalizado la **FASE CONSTRUCTIVA** de cada una de las etapas del **PROYECTO** e irá hasta la liquidación del **FIDEICOMISO**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- 1.15. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido mediante la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual en adelante se denominará **FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**.
- 1.16. FIDEICOMISO LOTE:** Corresponde al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO** constituido mediante documentos privado del 24 de enero de 2022, que ostenta u ostentará la propiedad del **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**.
- 1.17. FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES):** Son las personas jurídicas identificadas como tal en la carátula del presente CONTRATO, quienes en virtud de la celebración de este documento y sobre el **INMUEBLE** llevarán a cabo de manera conjunta la ejecución del **PROYECTO** bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, contable, jurídica y administrativa, por lo cual tienen la calidad de "Enajenadores de Vivienda" del **PROYECTO**, según el significado que al término en comillas se da en la Ley 1796 de 2016 y, por tal razón, son de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** las obligaciones de Enajenador de Vivienda bajo los términos de dicha Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la misma para el amparo patrimonial allí dispuesto. **ALIANZA** ni como sociedad, ni como administradora del presente **FIDEICOMISO** ostenta la calidad de Enajenador y, por tanto, tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**.
- 1.18. FIDEICOMITENTE(S):** Son en general, las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que se obligan a hacer aportes en dinero, inmuebles y/o en gestiones para el desarrollo del **PROYECTO** y en cuyo beneficio se celebra el contrato de fiducia mercantil. Son de varias clases, según el tipo de aporte y según la fase en que se encuentre el **FIDEICOMISO**, se tendrán por tales al **CONSTRUCTOR**, al **GERENTE** y al **COMERCIALIZADOR**, en las siguientes proporciones.

VIVIENDAS Y PROYECTOS SA (FIDEICOMITENTE (COMERCIALIZADOR DEL PROYECTO))	33.34%
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S (FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR)	33.33%
LONDOÑO GOMEZ S.A.S. (FIDEICOMITENTE GERENTE)	33.33%
Total	100%

Con la suscripción del presente instrumento los **FIDEICOMITENTES** instruyen y manifiestan de manera irrevocable a **ALIANZA** para que sea el **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** quien imparta las instrucciones que se requieran en desarrollo del presente contrato fiduciario; por tanto aceptan que las gestiones que adelante **ALIANZA** se limitarán a dar cumplimiento a las instrucciones del presente contrato y a aquellas que imparta el fideicomitente indicado, por lo que asumen las consecuencias derivadas de las mismas y por ello, carecen de la potestad de iniciar cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la presente estipulación en contra de **ALIANZA** que se pudiere derivar directa o indirectamente de las facultades aquí mencionadas. Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** saldrá a la defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** respecto de los perjuicios derivados de cualquier reclamación que se ocasione por cualquier concepto respecto de las instrucciones que impartan, a través del **FIDEICOMITENTE GERENTE** en desarrollo del **FIDEICOMISO** y en todo caso se obliga a sustituir a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

- 1.19. FIDUCIARIA o ALIANZA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.20. FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.

- 1.21. **GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Es LONDOÑO GOMEZ S.A.S. en su calidad de **FIDEICOMITENTES GERENTE**, quien estará encargado de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del **PROYECTO**, así como la coordinación general de éste.
- 1.22. **INMUEBLE(S):** Es el predio sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 001-1278776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, ubicado en el municipio de Medellín, de propiedad del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A o los que resulten de su urbanización, englobes y/o reloteos.
- 1.23. **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, designada por los **EL FIDEICOMITENTES GERENTE** independiente del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUTOR, 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. La designación de dicho **INTERVENTOR** es necesaria para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**. **ALIANZA** se reserva la facultad de objetar al **INTERVENTOR** por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por **LA FIDUCIARIA**, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.
- 1.24. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre los FIDEICOMITENTES y los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, en virtud de los cuales, los FIDEICOMITENTES prometen construir y vender determinado **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente. Queda entendido que **ALIANZA** y el FIDEICOMISO no son parte de la señalada promesa de compraventa.
- 1.25. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado **ART CITY**, sobre el **INMUEBLE**, cuyas características generales del **PROYECTO**, han sido definidas por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, conforme lo establecido en la caratula del presente contrato.
- No obstante la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del **PROYECTO**, ello con las debidas autorizaciones.
- 1.26. **RESPONSABLES DEL PROYECTO:** Son los mismos **FIDEICOMITENTES** de forma conjunta de conformidad a las labores y roles que desempeñarán en el desarrollo del proyecto.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- 1.27. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el **FIDEICOMISO** realizará la transferencia jurídica de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, durante la **FASE CONSTRUCTIVA** conforme lo previsto en el presente CONTRATO, el cual para el presente contrato corresponde a **COMPRAVENTA**.
- 1.28. **VINCULACIÓN:** Corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento y suscripción por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La **FIDUCIARIA**, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 2.1 El desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 2.2 Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del **FIDEICOMISO** sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** o de los mismos **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 2.3 Los **FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que se encuentra(n): (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este **CONTRATO** se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente **CONTRATO** (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, por lo cual, el(los) **FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por ellos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente **CONTRATO** (iv) Que obtendrá de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos de este contrato; (v) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley; (vi) Que se obligan a obtener dentro de los términos y condiciones establecidos en este **CONTRATO**, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del **PROYECTO**, y a desarrollar el mismo, conforme a dichas licencias y permisos ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**; (vii) Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento; (viii) Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios; (ix) Que los bienes que entrega(n) a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 590 de 2000, Ley 1708 de 2014, Ley 793 de 2002 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por él (los), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente **CONTRATO** no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio y (x) Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.

- 2.4 Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del **FIDEICOMISO** no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.5 **LOS FIDEICOMITENTES** declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibió la información suficiente por parte de la **FIDUCIARIA**, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del **CONTRATO** y del alcance de la labor encomendada a la **FIDUCIARIA**, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del **CONTRATO**, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- 2.6 En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** se sometan al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.7 **LOS FIDEICOMITENTES** declaran conocer y aceptar que: i. el objeto del **CONTRATO**, no se relaciona por parte de **LA FIDUCIARIA** con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del **PROYECTO**; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.8 La **FIDUCIARIA** realizó entrevista a los **FIDEICOMITENTES**, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
- 2.9 La **FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este **CONTRATO** manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este **CONTRATO**, el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y el reglamento del **FONDO**.
- 2.10 Las **PARTES** declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 “por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública” y la Ley 1778 de 2016 “por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción” y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del **CONTRATO**.
- 2.11 **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que **ALIANZA**, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en **ALIANZA**, que conocen las funciones y obligaciones del mismo. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +60 (1) 6108161-+60(1) 6108164 Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá Página Web: www.ustarizabogados.com

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- 2.12** El **FIDEICOMITENTE GERENTE** con la suscripción del presente contrato declara que conoce y acepta los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)
- 2.13** El **FIDEICOMITENTE GERENTE** con la suscripción del presente contrato asume total responsabilidad por las operaciones que realice directamente, el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO, ADMINISTRADOR DE CUENTA** y los usuarios creados por ellos, en consecuencia el **FIDEICOMITENTE GERENTE reconoce** como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- 2.14** El **FIDEICOMITENTE GERENTE** mediante el presente contrato nombra como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** a: Juliana Ramírez identificado con CC número 1.037.586.901, con correo electrónico jramirez@londonogomez.com y número de celular 3157454720 y declara que el mismo es su entera confianza.
- 2.15** los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** manifiestan que han recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** del quien los puede consultar en la página web www.alianza.com.co.
- 2.16** Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la **FIDUCIARIA** recibió el punto de equilibrio establecido directamente por parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** quienes afirman que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO** conforme al estudio de prefactibilidad entregado por este.

TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO:

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

CUARTA. OBJETO DEL CONTRATO

El presente **CONTRATO** tendrá por objeto que:

1. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, y mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente **CONTRATO** le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, incluidas las mejoras que se realicen por parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**.
2. **ALIANZA** reciba y administre los recursos que paguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los cuales serán invertidos temporalmente en **EL FONDO**.
3. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el **INMUEBLE** que hace parte del **FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO**, los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** desarrolle el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. **ALIANZA** entregue al **FIDEICOMITENTE GERENTE**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que dicho **FIDEICOMITENTE GERENTE** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por **LOS FIDEICOMITENTES** y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por cuanto pertenecen a los **FIDEICOMITENTES**.

5. Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO** las mejoras realizadas en desarrollo de dicho **PROYECTO** transfiera junto con el **FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO** a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** (Compraventa), los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo.
6. Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
7. Subrogarse como titular de los **DERECHOS FIDUCIARIOS** del **FIDEICOMISO LOTE**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de no cumplirse las **CONDICIONES DE GIRO**, dentro de los plazos previstos en el presente **CONTRATO**, la **FIDUCIARIA**, así lo informará a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y por lo tanto pondrá a disposición de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** declaran que como el desarrollo del **PROYECTO** estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** individualmente considerada, ni como vocera del **FIDEICOMISO** que por el presente documento se constituye o como vocera del **FIDEICOMISO LOTE**, responderán por la ejecución del **PROYECTO**, estabilidad y calidad del mismo, o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionadas con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar **EL PROYECTO**, tales como pero sin limitación a: (i) Estudios de factibilidad del **PROYECTO**, presupuesto, flujo de caja; (ii) Estudios técnicos; (iii) Licencias de urbanismo, construcción, ambientales; (iv) Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados; (v) Programa general del **PROYECTO**; (vi) Estructuración financiera del **PROYECTO**; (vii) Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación; (viii) Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra; (ix) Reglamento de Propiedad Horizontal; (x) Contratos o subcontratos suscritos con terceros; (xi) Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).

En consecuencia, queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o los fideicomisos que administra y que se encuentren relacionados con el **PROYECTO** adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Aspectos Excluidos Del Objeto: Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de **ALIANZA** como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes: (i) Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la **FIDUCIARIA** adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que **ALIANZA** no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los **FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos; (ii) Adelantar, directamente o por interpuesta persona el diseño, la supervisión técnica o administrativa, comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del **PROYECTO**; (iii) La administración física del **ACTIVO**, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc y (iv) Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las Partes y/o intervinientes en el presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes del presente contrato, según sus respectivas calidades, tienen diferente injerencia en el presente contrato de fiducia, y sus obligaciones y derechos inherentes a su respectiva calidad, son específicos y exclusivos y no se extienden a las demás calidades; sólo comparten aquellos derechos y obligaciones genéricos que expresamente se prevén en este contrato de manera conjunta.

QUINTA.CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

Para efectos de constituir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los **FIDEICOMITENTES** por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de **ALIANZA**, las siguientes sumas, las cuales la **FIDUCIARIA** declara recibidos a entera satisfacción con destino al **FIDEICOMISO**:

FIDEICOMITENTE	APORTE EN DINERO
Viviendas y Proyectos S.A.	Seiscientos sesenta y seis mil ochocientos pesos moneda legal (\$666.800)
Arquitectura y Concreto S.A.S	Seiscientos sesenta y seis mil seiscientos pesos moneda legal (\$666.600)
Londoño Gómez S.A.S	Seiscientos sesenta y seis mil seiscientos pesos moneda legal (\$666.600)

Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** por la firma de este instrumento, se obligan a transferir a favor del **FIDEICOMISO**, el 100% de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RIO** que representen y tengan como activo subyacente el **INMUEBLE** donde se construirá cada una de las etapas previo al registro del Reglamento de Propiedad Horizontal de la respectiva etapa a transferir. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a impartir una instrucción irrevocable al **FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO** previo al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de cada etapa para garantizar la obligación.

SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. **LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE** mediante el contrato de fiducia del **FIDEICOMISO LOTE** se han obligado al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas tales fideicomitentes dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que el **LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE** han autorizado a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

Será obligación de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por este documento se constituye, ingresarán (i) Los bienes y recursos que transfieran y/o entreguen **LOS FIDEICOMITENTES**, (ii) Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** al **FONDO**, bajo los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN** y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN** durante **LA FASE CONSTRUCTIVA**, (iv) Los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**. y (v) Los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del **PROYECTO**.

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

PARÁGRAFO TERCERO: En desarrollo de lo anterior, la **FIDUCIARIA** llevará a cabo de manera previa el procedimiento establecido internamente para el conocimiento del cliente a través de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (Formato de Vinculación), y en todo caso se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) y del riesgo LAFT sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la **FIDUCIARIA**, es responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al **FIDEICOMISO**, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y su actividad económica.

PARÁGRAFO QUINTO: También formarán parte del **FIDEICOMISO** las mejoras que se efectúen en los **INMUEBLES** y en general la construcción del **PROYECTO** por parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, conforme a lo previsto en este contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos del **FIDEICOMISO LOTE** y en general por la construcción del **PROYECTO** ante **ALIANZA** y ante terceros, de tal manera que serán los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** son los únicos y exclusivos responsables por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras y con la construcción del **PROYECTO**. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir al **TÍTULO JURIDICO** establecido en el presente contrato los bienes fideicomitidos.

SÉXTA.PATRIMONIO AUTÓNOMO:

Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**, el cual estará afecto al objeto establecido en este documento, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el presente contrato fiduciario se encuentre

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** ni de los **FIDEICOMITENTES**, o **BENEFICIARIOS**, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

SÉPTIMA.CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES

En el evento en que al presente FIDEICOMISO sean transferidos inmuebles, aplicará esta cláusula en los términos indicados a continuación:

Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el patrimonio autónomo **LOTE B6 CIUDAD DEL RIO**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del contrato fiduciario del FIDEICOMISO LOTE, los **FIDEICOMITENTES** de dicho FIDEICOMISO han instruido a **ALIANZA** para que le entregue a favor del el **FIDEICOMITENTE GERENTE** la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

7.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del **PROYECTO**.
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de **EL COMODANTE**, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a **ALIANZA** de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a **ALIANZA** la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por **ALIANZA**. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

7.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

7.3. TERMINACION.

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

7.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:

El contrato de comodato tendrá una duración igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil. El contrato de comodato no estará sujeto a registro público y se terminará de pleno derecho respecto de las unidades resultantes del proyecto, por el hecho de la transferencia de dominio a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y su respectiva entrega material por parte del **COMODATARIO**.

OCTAVA.DESARROLLO DEL PROYECTO

El **PROYECTO** será desarrollado mediante tres fases: i) **PRE CONSTRUCTIVA**; ii) **FASE CONSTRUCTIVA** y iii) **FASE POSTCONSTRUCTIVA** cuyas finalidades se indican a continuación:

8.1. FASE PRECONSTRUCTIVA: Tiene por finalidad la recepción de los recursos que los **ADQUIRENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** deberán suscribir los correspondientes **CONTRATOS DE ADHESIÓN** en los que se designe a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** como **BENEFICIARIO CONDICIONADO** y en el evento en que éste acredite a la **FIDUCIARIA** todas y cada una de las **CONDICIONES DE GIRO** conforme se establece en el presente **CONTRATO**; dichos recursos serán entregados a su favor.

Este periodo comprende la elaboración por parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**, lo cual incluye la vinculación al mismo de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, para lo cual el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** adelantará todas las gestiones correspondientes a la promoción del **PROYECTO**.

Las **CONDICIONES DE GIRO**, se entenderán acreditadas una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO para la respectiva etapa del PROYECTO**, en virtud de la información suministrada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

	Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, Lo anterior podrá realizarse así: Que en el FIDEICOMISO LOTE se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el(los) INMUEBLES y que los fideicomitentes y beneficiarios del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO hayan establecido expresamente: (A) mediante instrucción irrevocable, que los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO sean registrados en el presente FIDEICOMISO los derechos fiduciarios
--	---

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

<u>Condiciones jurídicas del PROYECTO</u>	correspondientes a la respectiva ETAPA del PROYECTO, instrucción que será impartida irrevocablemente en una fecha que debe ser anterior al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva etapa (B) se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anterior, (C) que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, (D) que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO, (E) se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
<u>Condiciones Técnicas:</u>	La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En ningún evento dichas licencias podrán estar en cabeza del FIDEICOMISO o de ALIANZA. La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra del PROYECTO. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente, del PROYECTO. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, en los casos que aplique. La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera de la respectiva etapa debidamente suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.
	CONTRATOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por el sesenta por ciento (60%) del total de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES de la respectiva ETAPA en comercialización, junto con sus correspondientes encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en las cuales designen a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que los FIDEICOMITENTES se hayan reservado para sí. El referido porcentaje ha sido

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)
FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

Condiciones Financieras	establecido por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES , quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO . i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iii) el aporte de los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES al fideicomiso.
Otros	Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN . La designación del INTERVENTOR del PROYECTO . Que el FIDEICOMITENTE GERENTE haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO .

PARÁGRAFO PRIMERO. Durante este periodo **ALIANZA** podrá poner a disposición del **FIDEICOMITENTE GERENTE** los recursos propios que **LOS FIDEICOMITENTES** han aportado al **FIDEICOMISO** con destino al **PROYECTO**, para lo cual bastará la simple instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de no cumplirse las **CONDICIONES DE GIRO** para cada etapa del **PROYECTO**, dentro de los plazos previstos en la caratula del presente contrato, la **FIDUCIARIA**, así lo informará a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y por lo tanto pondrá a disposición de éstos los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar y serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha del vencimiento indicado y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO: **ALIANZA** entregará al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** los recursos que integren el encargo siempre y cuando (i) se hubieren cumplido las **CONDICIONES DE GIRO** para cada etapa del **PROYECTO**, (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de la respectiva etapa del **PROYECTO**.

ALIANZA procederá informar del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, para que este imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO CUARTO: Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** han sido informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados

PARÁGRAFO QUINTO: En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, las partes acuerdan que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

adicionales que la entidad financiadora del **PROYECTO** haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la **FIDUCIARIA**, salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** podrán optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**, si los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deciden no continuar con su vinculación, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Por el contrario, si los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otrosí al **CONTRATO DE ADHESIÓN** haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del **CONTRATO**.

8.2. FASE CONSTRUCTIVA: Se inicia a partir del día hábil siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las **CONDICIONES DE GIRO**.

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** registrará como **ADQUIRIENTES ADHERENTES** de la **FASE CONSTRUCTIVA** a los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que hayan suscrito o suscriban los correspondientes **CONTRATOS DE ADHESIÓN** y a partir de dicho momento los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** podrán acceder a los recursos que entreguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

A partir de la iniciación de este período, **ALIANZA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, para la cancelación de la totalidad de los costos del **PROYECTO**, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, previo visto bueno del **INTERVENTOR**. Los recursos serán entregados a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** o a los terceros que éste indique, en un plazo de **tres (3)** días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en **ALIANZA**, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del **PROYECTO**, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del **INTERVENTOR**.

Los giros que sean instruidos a **ALIANZA** por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por **ALIANZA** mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea, el cual podrá ser tramitado y aprobado por el **"ADMINISTRADOR DE CUENTA"** a través de la plataforma Mi Fiducia.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE o los usuarios por él autorizados, incluido el **INTERVENTOR** para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional www.alianzaenlinea.com.co, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada según el acuerdo de niveles de servicio o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

Una vez recibida la orden de pago por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE** con visto bueno del **INTERVENTOR**, la **FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el **FIDEICOMISO**: La **FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos en el **FIDEICOMISO** y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la **FIDUCIARIA** informará al **FIDEICOMITENTE GERENTE**. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al **FIDEICOMITENTE GERENTE** para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la **FIDUCIARIA** deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por **ALIANZA** por cuenta de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El **FIDEICOMITENTE GERENTE** contará con plena libertad para determinar el momento en que tales recursos deberán ser girados en su favor o a favor de quien él determine y la aplicación que deberá dársele a los mismos, con la única limitación de que éstos deberán destinarse al desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO CUARTO: El término dispuesto para la FASE CONSTRUCTIVA del **PROYECTO** es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de la respectiva etapa del **PROYECTO**. El término aquí indicado podrá prorrogarse automáticamente por seis (6) más.

NOVENA OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.

Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato son en durante toda la vigencia del **CONTRATO**, particular las siguientes:

9.1. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Firmar el Formato de Vinculación que utiliza la **FIDUCIARIA** con sus correspondientes anexos.
2. Definir, construir y desarrollar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, a través del **FIDEICOMISO**, todas las gestiones y actividades necesarias para establecer las especificaciones, diseños, y demás características del **PROYECTO**, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística. En desarrollo de esta obligación deberá obtener a su

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO** y por tanto dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven, incluso pero sin limitarse a: (i) las derivadas de la calidad de urbanizador responsable, (ii) la realización de la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo, (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010, 1203 de 2017 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia de esto atenderá las reclamaciones judiciales, administrativas (incluyendo la revocatoria directa o judicial) y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, derivadas de la licencia urbanística correspondiente, del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución, urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc. , incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**. Igualmente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la **FIDUCIARIA**, y a sustituir a la **FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMISO** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con los aspectos aquí señalados.

3. Informar, definir y cumplir a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN** las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del **PROYECTO**.
4. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del **PROYECTO**, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del **PROYECTO**, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
5. Garantizar, durante la vigencia del **FIDEICOMISO** que la construcción del **PROYECTO**, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y como beneficiario al **FIDEICOMISO**.
6. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el **PROYECTO**.
En desarrollo de esta obligación deberá elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **ALIANZA** en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
7. Recopilar, recibir, actualizar, responder y entregar a la **FIDUCIARIA**, directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, toda la documentación que da cuenta de la información necesaria para lograr y obtener la información: (i) sobre conocimiento del cliente de las personas que se vinculen al **PROYECTO** a través del formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), la realización de las entrevistas, la declaración sobre origen de fondos, aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y la que estime pertinente para el control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) la necesaria para que **ALIANZA** remita a estos los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la **FIDUCIARIA** con ocasión del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

FIDEICOMISO, esto es las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o de informes sobre hechos relevantes que afecten el cumplimiento de la finalidad del negocio.

8. Entregar a la **FIDUCIARIA**, los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y sus respectivos anexos, en caso que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos.
9. Remitir a **ALIANZA** toda la información necesaria para realizar los registros contables del **FIDEICOMISO** de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
10. Respecto de la publicidad del **PROYECTO**, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la **FIDUCIARIA** en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los afiches o carteles suministrados por la **FIDUCIARIA** en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el papel que desempeña la **FIDUCIARIA** en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al **PROYECTO** bien sea en la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** o la **FASE CONSTRUCTIVA**. (iv) Entregar a **ALIANZA** por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** según corresponda, (v) entregar copia del presente **CONTRATO** a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la **FIDUCIARIA**.
11. Suministrar por intermedio del **INTERVENTOR** o de manera directa mensualmente a **ALIANZA** y a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** un reporte sobre el avance de obra, el estado del **PROYECTO**, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
12. Reportar mensualmente por escrito a **ALIANZA** las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del **FIDEICOMISO**, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal (si cuenta con él) del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, con el fin de legalizar los anticipos entregados a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la **SUBCUENTA COMPONENTE COMERCIAL** o a **LA SUBCUENTA COMPONENTE INMOBILIARIO VIVIENDA**.
13. Abstenerse de recibir de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA**, por lo tanto queda expresamente prohibido a los **FIDEICOMITENTES** recibir dichos recursos durante la vigencia del presente contrato.
14. Instruir a **ALIANZA** la constitución de las garantías que se requieran según el crédito constructor, necesario para el desarrollo del **PROYECTO**, sobre los bienes del patrimonio autónomo en los términos que instruya el **FIDEICOMITENTE GERENTE**.
15. Simultáneamente, con el momento en que **ALIANZA** proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO** sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

16. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del **FIDEICOMISO** desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** respecto de los cuales se haya vinculado cada **ADQUIRENTE ADHERENTE** conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESION** y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo. Teniendo en cuenta que es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos, éste se obliga a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual se obliga a impartir a **ALIANZA** las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá por actos propios en contra de los bienes del **FIDEICOMISO**.
17. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.
18. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general toda la información financiera del **PROYECTO**, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del **FIDEICOMISO**.
19. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra en paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y su Revisor Fiscal.
20. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
 - a. Suscribir el anexo único.
 - b. Designar al **ADMINISTRADOR DE CUENTA** mediante el presente contrato y posteriormente, en caso que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante **ALIANZA** indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
 - c. Adelantar directamente, por medio del **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:
 - d. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza.
 - e. Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.
 - f. Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de flujo de autorización para la plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio. (Ejemplo: Pagos Portal)
 - g. Designar ante **ALIANZA** el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** conforme lo establecido el presente contrato.
21. Impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula octava del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado **ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA** en caso que aplique, que podrá ser instruido y aprobado por el "**ADMINISTRADOR DE CUENTA**" desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co). El **FIDEICOMITENTE GERENTE** adquiere la obligación de informar estos accesos al

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

INTERVENTOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el **FIDEICOMITENTE GERENTE** en desarrollo del presente contrato.

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** deberá:

- a) Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del **INTERVENTOR**.
 - b) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el **INTERVENTOR**, en consecuencia el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
22. Indicar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la **FIDUCIARIA en el FONDO**, en cumplimiento del **CONTRATO DE ADHESIÓN** que cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** suscriba. Igualmente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, deberá informar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.
 23. Entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
 24. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
 25. Durante la **FASE CONSTRUCTIVA** recibir de la **FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula octava del presente **CONTRATO** se tengan por cumplidas.
 26. Pagar la comisión **FIDUCIARIA** y los gastos a que se refiere este **CONTRATO** y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
 27. Actualizar y entregar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la **FIDUCIARIA según lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente.**
 28. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
 29. De manera simultánea a la entrega a la **FIDUCIARIA** de los documentos para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del **PROYECTO**.
 30. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente **CONTRATO**, las obligaciones que contraiga el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente contrato. Así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

31. Informar a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los **CONTRATOS DE ADHESION** por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
32. Entregar la información que le sea solicitada por la **FIDUCIARIA** relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 060 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley FATCA y los derivados de las obligaciones con la OCDE para CRS, la cual será reportada en los términos exigidos por la DIAN para remitir la información al IRS en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.
33. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptaran las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
34. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado en el **FIDEICOMISO LOTE**, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del **PROYECTO**.
35. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante vigencia del presente **CONTRATO**.
36. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitados. Durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA**, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitado, la obligación de declaración y pago estará en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, hasta el momento en que **EL PROYECTO** sea transferido a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, de conformidad con lo previsto en el presente **CONTRATO**.
37. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
38. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra **ALIANZA** o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
39. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación **PROYECTO**.
40. Coordinar la presentación, trámite, prorratio y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que se lo soliciten.
41. Efectuar la entrega definitiva de la **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, conforme con las especificaciones ofrecidas por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del **PROYECTO**.
42. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**, aún liquidado el **FIDEICOMISO**.
43. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

FIDEICOMISO.

44. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
45. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el **PROYECTO**.
46. Teniendo en cuenta que será el **FIDEICOMITENTE GERENTE** quien maneje la cartera del **PROYECTO** y no **ALIANZA**, dicho **FIDEICOMITENTE** deberá remitir a **ALIANZA** por cada **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** que se deba escriturar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente **ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Lo descrito anteriormente no aplicará si **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** otorga un poder a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** para la suscripción de las Escrituras de transferencia.
47. Presentar a **ALIANZA**, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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**.
48. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** a favor de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que les correspondan, siempre y cuando el **ADQUIRENTES ADHERENTES** respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
49. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
50. Entregar a la liquidación del **FIDEICOMISO** los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el **FIDEICOMISO** en donde conste que el **FIDEICOMISO** ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de **ALIANZA** la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
51. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del **FIDEICOMISO** o el inmueble.
52. Indicar a la **FIDUCIARIA** los costos e ingresos que se deben contabilizar en cada subcuenta, esta indicación se realizará bajo juramento.
53. Cuando **ALIANZA** sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del **FIDEICOMISO** en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá al **FIDEICOMITENTE GERENTE**, designar el abogado a quien la **FIDUCIARIA** deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
54. Las demás establecidas en el presente **CONTRATO**.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES

En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación, entendiendo que cuando se para todos los efectos, las instrucciones que recaigan en cabeza de el(los) **FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES)**, se entenderán impartidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**:

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

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

2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, aclare, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del **PROYECTO**, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión a favor del municipio de Medellín. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
3. Llevar una contabilidad del **FIDEICOMISO** separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA** no tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
4. Constituir como vocera del **FIDEICOMISO** hipoteca sobre los inmuebles que le llegaren a ser transferidos conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Recibir con destino al **FIDEICOMISO** los recursos provenientes del crédito constructor que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** obtenga o tramite a nombre del FIDEICOMISO/FIDEICOMISO LOTE para el desarrollo del **PROYECTO**, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso **ALIANZA** podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Banco al **FIDEICOMITENTE**, por razones de eficiencia y costos.
6. Entregar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sobre el bien fideicomitado.
7. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del **FIDEICOMISO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los pagos que instruya **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de los **FIDEICOMITENTES** en proporción a su participación en el **FIDEICOMISO**.
 - a) Comisiones de la **FIDUCIARIA**.
 - b) Giros ordenados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del **PROYECTO** cuando sea del caso.
 - d) Atención de costos y gastos del **FIDEICOMISO**
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
8. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRIENTE ADHERENTE respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
9. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** serán registradas en el

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

FIDEICOMISO, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del **FIDEICOMISO** respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** a partir de la suscripción del instrumento público.

10. A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, sin que el respectivo **ADQUIRIENTE ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

- 11.1 Entregar al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** las tarjetas de recaudo cuando aplique.
- 11.2 A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTES ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** sin que el respectivo **ADQUIRIENTES ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.3 Mantener a disposición de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este **CONTRATO** o su prórroga y no se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA** por la inversión de los recursos en dicho **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. b) Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumiendo las sanciones establecidas en el acuerdo por desistimiento fijado en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **ADQUIRIENTES ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **ADQUIRIENTES ADHERENTE**, conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**.
- 11.4 En el momento que la **FIDUCIARIA** haga entrega al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** por haberse cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** informará a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que éste imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.
- 11.5 Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del **FIDEICOMISO**.
- 11.6 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del **FIDEICOMISO**, en cuanto sea informada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de los

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En consecuencia, el incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de su obligación de impartir instrucciones a **ALIANZA** al respecto, hará responsable al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

- 11.7 Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del **FIDEICOMISO**.
- 11.8 Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** cuando en la ejecución del contrato se presenten hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 11.9 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- 11.10 Informar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del **PROYECTO**.
- 11.11 Invertir, durante toda la vigencia del **CONTRATO** las sumas entregadas por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y las sumas de dinero del **FIDEICOMISO** en los términos y condiciones establecidos en los **FONDOS** administrados por **ALIANZA**, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en la página web www.alianza.com.co.
- 11.12 Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las normas vigentes que regulan la materia; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente **CONTRATO** deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA** NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
- 11.13 Presentar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** semanalmente en un archivo de Excel o cualquier medio tecnológico.
- 11.14 Presentar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en la **FASE PRECONSTRUCTIVA** en un archivo de Excel.
- 11.15 Remitir a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
- 11.16 Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de las **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que no hayan surtido el proceso de **VINCULACIÓN** de la **FIDUCIARIA** o que como resultado del proceso de **VINCULACIÓN** la **FIDUCIARIA** objetivamente decida no proceder con la **VINCULACIÓN** del tercero adquirente de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.
- 11.17 Enviar mensualmente o permitir el acceso a dicha información a través de un portal tecnológico, al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** un extracto del movimiento de los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** a

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

la **FIDUCIARIA** discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.

- 11.18** Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente **CONTRATO** y los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, así como presentar la rendición final de cuentas a **LOS FIDEICOMITENTES**. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE** en el presente **CONTRATO**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- 11.19** Enviar al menos trimestralmente vía correo electrónico al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** un extracto de cuenta donde se reflejen los aportes y retiros realizados en el **FONDO** durante el periodo correspondiente todo de conformidad con lo establecido en el reglamento del **FONDO**.
- 11.20** Enviar al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato fiduciario y remitir a cada **ADQUIRIENTE ADHERENTE** vía correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte, la rendición de cuentas que contenga una explicación detallada y pormenorizada acerca del desempeño del **FONDO** de conformidad con lo previsto en su reglamento, junto con los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
- 11.21** La **FIDUCIARIA** en virtud de su sistema de administración de riesgos, las políticas y procedimientos establecidos, cuenta con un proceso para el conocimiento de clientes, basado en el análisis de la información recolectada y procedimientos internos, a través de los cuales puede evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información, para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
- 11.22** La **FIDUCIARIA** identificará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
- 11.23** La **FIDUCIARIA** velará, conforme a los procedimientos por ella establecidos, que los clientes así definidos estén actualizados en los términos descritos en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica. La **FIDUCIARIA** se abstendrá de vincular clientes que no hayan sido objeto de una debida diligencia conforme a lo dispuesto en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y demás normas que la adicionen o modifiquen, bajo los criterios de vinculación y conocimiento del cliente mencionados en el presente **CONTRATO**. La **FIDUCIARIA** se abstendrá de ejecutar transacciones de las que se sepan o se presuma que están relacionadas con lavado de activos o financiación de terrorismo.
- 11.24** La **FIDUCIARIA** dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones de GAFI y en la normativa local aplicable, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitidas por Naciones Unidas y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas. Adicionalmente, teniendo en cuenta el proceso interno de ALIANZA de sanciones dirigidas, la **FIDUCIARIA** podrá consultar otras listas para el control de riesgo LAFT, incluidas las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), fuentes públicas de información nacional o internacional e información pública de organismos del Estado, y con ocasión la consulta y posterior valoración de los resultados obtenidos, La **FIDUCIARIA** está facultada para aceptar u objetar la vinculación.
- 11.25** La **FIDUCIARIA** conservará la información del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 11.26** Realizar una capacitación a los funcionarios del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** encargados de realizar la preventa del **PROYECTO**, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

PROYECTO por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la **FIDUCIARIA** para tal fin, previo proceso del **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

- 11.27** Remitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, una relación de los cheques entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que sean devueltos a la **FIDUCIARIA** por cualquier causal, para que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
- 11.28** A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** sin que el respectivo **ADQUIRIENTE ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.29** Para la acreditación de las de las **CONDICIONES DE GIRO**, la **FIDUCIARIA** evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula octava de este **CONTRATO** las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
- 11.30** Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA SEGUNDA.DERECHOS DE ALIANZA

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de **BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES**, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente **CONTRATO**.
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Dar por terminado el presente **CONTRATO** por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la **FIDUCIARIA** o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este **CONTRATO**, dicha terminación operará respecto del **FIDEICOMITENTE** que incurrió en lo aquí previsto.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

8. Solicitar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o **ADQUIRIENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la FIDUCIARIA.
9. Solicitar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o **ADQUIRIENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los eventuales retardos de **LA FIDUCIARIA** para ejercer sus derechos frente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de estos previstas en el presente **CONTRATO**, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de **LA FIDUCIARIA** a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del **CONTRATO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

DÉCIMA TERCERA.

DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

Además de los derechos establecidos en las demás cláusulas del presente contrato, quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, tendrá derecho a:

1. Los **FIDEICOMITENTES** tendrá derecho a que la culminación de la **FASE CONSTRUCTIVA**, le sean entregados los recursos que queden en el **FIDEICOMISO**, una vez atendidos los costos y gastos del mismo, la comisión fiduciaria, y los pasivos del **FIDEICOMISO**.
2. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá derecho a que se le rindan los informes a los que haya lugar, y a que les sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.
3. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá derecho a solicitar la remoción de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.
4. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá derecho a exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
5. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá derecho a decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitados a la terminación del **FIDEICOMISO**, conforme a lo establecido en este **CONTRATO**.
6. Antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, podrá solicitar en cualquier momento la terminación del contrato fiduciario, por lo cual se realizará la devolución de los aportes realizados por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** más los rendimientos por estos generados, menos los costos y gastos generados por la transferencia, sin que esto represente lugar a sanciones.
7. Los demás derechos establecidos en este **CONTRATO** y en la Ley.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

LOS ADQUIRENTES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del **PROYECTO**, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **ADQUIRENTES ADHERENTES** no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del **PROYECTO**, ni en los excedentes del **FIDEICOMISO** durante la **FASE CONSTRUCTIVA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de **ADQUIRENTES ADHERENTE** solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**. Dichos **ADQUIRENTES ADHERENTES** solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **ALIANZA**.

PARÁGRAFO TERCERO: En los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberá constar la manifestación expresa del **ADQUIRENTES ADHERENTES** de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

Las obligaciones que por el presente contrato contrae la **FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La **FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Además de lo previsto en el parágrafo tercero de la cláusula cuarta del presente contrato, la **FIDUCIARIA** no es responsable de la solicitud, trámite, expedición y ejecución de las licencias proferidas por la autoridad competente, que en virtud del **PROYECTO** se requieran para su ejecución, ni del pago de los impuestos y demás conceptos que por el licenciamiento se generen, todo lo cual es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Mecanismo Para Adelantar Entrevistas Sarlaft Y Conocimiento Del Cliente. Sin perjuicio de la responsabilidad directa a cargo de la Fiduciaria en materia de aplicación de normas SARLAFT, y teniendo en cuenta que: (i) La **FIDUCIARIA** no cuenta con oficinas y personal en todos aquellos lugares en los cuales se desarrollan los distintos proyectos inmobiliarios, (ii) El costo/beneficio derivado la contratación de personal propio de la entidad haría inviable la participación de la **FIDUCIARIA** en esta clase de negocios fiduciarios, y (iii) **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** es el conocedor y experto en la comercialización del proyecto, y cuenta con la infraestructura y logística suficientes y adecuadas para la realización de las entrevistas presenciales o por medio de cualquier medio tecnológico; la **FIDUCIARIA** delega la función realización de las entrevistas al personal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y de conformidad con los criterios objetivos anteriormente descritos, se establece el siguiente procedimiento especial para su correspondiente realización: (i) la Fiduciaria, a través de sus empleados realizará una capacitación relacionada con Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y de los distintos procedimientos, mecanismos, políticas e instrumentos establecidos para el conocimiento del cliente, a todo el personal designado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para realizar las entrevistas a los terceros interesados en vincularse al proyecto. Para el efecto, el personal capacitado deberá suscribir un documento de asistencia a la capacitación. (ii) En la capacitación descrita en el

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

numeral anterior, incluirá el correcto diligenciamiento del formulario de vinculación y verificación de los documentos anexos al mismo. (iii) ALIANZA desarrollará procedimientos de monitoreo y seguimiento estrictos de los terceros que se vinculen bajo esta modalidad. (iv) En la realización de la entrevista se debe dejar constancia documental, indicando el empleado del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que la realizó, la fecha y hora en que se efectuó, así como los resultados de la misma. La **FIDUCIARIA** no realizará el análisis de aquellos clientes cuya entrevista sea realizada por un empleado del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que no hubiese sido capacitado por la **FIDUCIARIA**, en los términos descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores. Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 11.6, queda entendido que la **FIDUCIARIA** es la responsable del efectivo conocimiento y análisis del cliente que desea vincularse, la verificación de la información suministrada, la revisión de las listas restrictivas y la aprobación o decisión de aceptar o no una relación contractual, en los términos previstos en el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica. La Fiduciaria suministrará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los formatos de conocimiento y solicitud de vinculación de futuros clientes, que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 4.2.2.2.1.3 de la C.B.J.

PARÁGRAFO TERCERO. La responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.

PARÁGRAFO CUARTO. ALIANZA no contraerá responsabilidad por los términos y condiciones bajo los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** celebre cualquier documento adicional o anexo al **ACUERDO DE ADHESIÓN** que suscriba con los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**. Así mismo queda entendido que **ALIANZA** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** es parte dentro de dichas **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**

ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera del **FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS** y como vocera del **FIDEICOMISO LOTE B6 CIUDAD DEL RÍO**, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

- Ninguna actividad relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este **CONTRATO**, en consecuencia, la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el **FIDEICOMISO** y tan sólo por ella responderá en los términos del presente **CONTRATO**. Por lo tanto es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dejar en claro frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del **PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo o comercialización del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, ni por el saneamiento de ley.
- Verificar el destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en la **FASE CONSTRUCTIVA**.
- Responder ante la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o los **ADQUIRENTES ADHERENTES** o cualquier otro interviniente del Contrato
- Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** y/o del **PROYECTO** y/o del **FIDEICOMISO**, sin perjuicio de la finalidad de constitución de la garantía que puede prestar el presente **FIDEICOMISO** en desarrollo del proyecto inmobiliario.
- La responsabilidad que asume la **FIDUCIARIA** es **DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS** y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el **FONDO**.
- La **FIDUCIARIA** no ostenta la calidad de Interventor del **PROYECTO**
- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del **PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**.
- Intervenir en diseño, comercialización y construcción del **PROYECTO**.
- Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.
- Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al **PROYECTO**.
- En desarrollo del objeto del presente contrato, **ALIANZA** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**. En consecuencia, queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO Y CESIÓN DE DERECHOS:

15.1. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Los **BENEFICIARIOS** son las personas en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este contrato, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre el **FIDEICOMISO**.

A. Durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** serán **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los **FIDEICOMITENTES**, respecto de los activos aportados por él durante dicha fase y en proporción a su participación.

B. Durante la **FASE CONSTRUCTIVA**, serán **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**:

Quienes suscribieron **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que de dichas personas lleva la **FIDUCIARIA**. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a adquirir el **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO**. Lo anterior, siempre y cuando se encuentre al día con sus aportes, y se denominarán **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

LOS FIDEICOMITENTES, respecto de los recursos que queden en el **FIDEICOMISO** al momento de liquidar la **FASE CONSTRUCTIVA** y el **FIDEICOMISO**, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del **FIDEICOMISO**, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del **FIDEICOMISO**. Estos **BENEFICIOS** estarán representados en las utilidades del **PROYECTO**, en el momento de liquidarse la **FASE CONSTRUCTIVA** en proporción a su participación.

15.2. CESIONES:

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las **PARTES** y, por tanto, una vez perfeccionado el presente **CONTRATO**, este podrá cederse, previa autorización escrita de la parte cedida, y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** instruya a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

ADQUIRENTES ADHERENTES que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

Durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, los **FIDEICOMITENTES** podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas, atendiendo a sus respectivas calidades que a ellas les corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de **ALIANZA** para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de las calidades de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o del responsable del desarrollo del **PROYECTO**, deberán contar con la previa de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** durante cualquier fase del **PROYECTO**, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el **PROYECTO**, y en caso negativo podrá desistirse de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción, igualmente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del **BANCO** o **ENTIDAD CREDITICIA** mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO** y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

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

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

En todo caso, cuando la cesión sea respecto de los **FIDEICOMITENTES**, el cesionario de éste deberá agotar el procedimiento de conocimiento del cliente y **VINCULACIÓN** establecido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, quien siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna y cumplir con todos los requisitos del sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 DE 2014. Por el anterior motivo, ninguna cesión de la posición contractual de los **FIDEICOMITENTES** se podrá realizar si no cuenta con aprobación previa y expresa de la **FIDUCIARIA**.

DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.

ADQUIRENTES ADHERENTES: Serán aquellas personas que suscriban el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se obliguen en virtud de dicho a entregar los recursos establecidos en el mismo al **FIDEICOMISO** y en virtud de lo cual adquirirían el derecho a que les sea transferido, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO**, el derecho de dominio sobre la **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO**, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**

16.1. DERECHOS DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

1. A que la **FIDUCIARIA** les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** objeto del respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**, una vez haya culminado la construcción del **PROYECTO**, se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal en caso de aplicar y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este **CONTRATO** para el efecto.
3. En caso de que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** en el **FONDO**, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado **FONDO**.
4. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente **CONTRATO**.
5. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.
6. En caso de existir alguna queja o reclamación el **ADQUIRENTE ADHERENTE** podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +60 (1) 6108161-+60 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.
7. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados en la **FASE PRECONSTRUCTIVA** sean puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente **CONTRATO**.
8. A que durante la **FASE CONSTRUCTIVA** se registren en el FIDEICOMISO como **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
9. A que la **FIDUCIARIA** les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la rendición de cuentas que les debe ser presentada por la **FIDUCIARIA** durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.

LOS ADQUIRENTES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del **PROYECTO**, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **ADQUIRENTES ADHERENTES** no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del **PROYECTO**, ni en los excedentes del **FIDEICOMISO** durante la **FASE CONSTRUCTIVA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTES** solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**. Dichos **ADQUIRENTE ADHERENTE** solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **ALIANZA**.

16.2. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.

Las siguientes son obligaciones de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**:

Realizar los aportes al **FONDO**, a los que se obligan bajo el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

1. Abstenerse de entregar recursos a los **FIDEICOMITENTES** como consecuencia de la prohibición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de recibir recursos de los **ADQUIRENTE ADHERENTES** establecida en la cláusula 5.2.20 del presente **CONTRATO**.
2. Obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del **CONTRATO DE ADHESIÓN** constituido.
3. Actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
5. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
6. Suscribir los documentos conexos con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Queda entendido que el **FIDEICOMISO**, **ALIANZA** realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE**.

DÉCIMA SÉPTIMA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que el **ADQUIRENTE ADHERENTE** desista de adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, en virtud de cada uno de los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** que suscriban los **ADQUIRENTE ADHERENTES**, descontará de la suma entregada por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, en cada FASE del **FIDEICOMISO** según corresponda, asumirán las sanciones establecidas en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** pactada en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE**, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia.

Los **ADQUIRENTE ADHERENTES** en virtud de lo establecido en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** por ellos suscritos, que desistan del negocio o incumplan con lo aquí previsto o con los pagos acordados con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumirán como sanción a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la suma establecida en la cláusula **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** pactada en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE**, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del **FIDEICOMISO** no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia, previo descuento de los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo a que haya lugar; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, los recursos resultantes del descuento indicado

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

anteriormente, serán puestos a disposición del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** durante la vigencia de la **FASE PRE-CONSTRUCTIVA**, conforme los plazos dispuestos en el reglamento del **FONDO** contados desde la fecha de radicación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y durante la vigencia de la **FASE CONSTRUCTIVA** conforme los plazos dispuestos en el reglamento del **FONDO** contados a partir de la fecha de radicación del correspondiente desistimiento **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. EXCEDENTES DEL PROYECTO:

Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el activo del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación de la **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO**, serán para **LOS FIDEICOMITENTES** en proporción a su participación descrita en la parte introductoria del presente contrato, después de pagar los pasivos del **FIDEICOMISO**, efectuar el pago del crédito constructor que otorgue el **ACREEDOR FINANCIERO**, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del **FIDEICOMISO** y haber cancelado la remuneración y los demás gastos del Fideicomiso y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:

Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así:

Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

A. La suma de dos millones de pesos mcte (\$2.000.000) por concepto de las labores de estructuración del fideicomiso, pagaderos a la firma del contrato

B. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA. Se pagará 1 salario mínimo mensuales legales vigentes, por cada mes o fracción a partir de la firma del contrato de fiducia y hasta iniciar la etapa de construcción del proyecto, pagadera por mes o fracción.

B. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:

- Por cada una de la Etapas del Proyecto, el cero punto dieciocho por ciento (0.18%) del valor de las vinculaciones totales del **PROYECTO**, los cuales serán cancelados en veinte (24) cuotas valor fijo, dentro de los primeros 10 días hábiles de cada mes.
- Tres (3) salarios mínimos mensuales vigentes por mes, a partir del mes 25 de iniciada la construcción de la primera etapa o subetapa del Proyecto hasta la liquidación del fideicomiso. **PARÁGRAFO.** Este cobro se suspenderá si se ha iniciado o cuando se inicie la construcción de la siguiente etapa o sub etapa y se reiniciará en el mes 24 de iniciada esta etapa o subetapa hasta la liquidación del fideicomiso y se suspenderá nuevamente si se ha iniciado o cuando se inicie la construcción de siguiente etapa o subetapa hasta la liquidación del fideicomiso y así sucesivamente.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- **ALIANZA** (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del **FONDO**. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Medio salario mínimo legal mensual vigente (1/2 SMMLV.) por cada registro de cesiones que llegaren a solicitar los Beneficiarios o los Beneficiarios de Área, pagaderos por el Cedente

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

- Una suma equivalente a Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por el registro de pignoraciones o promesa de pignoración que deba registrar la **FIDUCIARIA**, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro.
- Por la asistencia del representante legal de **ALIANZA** a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el **FIDEICOMISO**, se causará a favor de **ALIANZA** una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplaze, se causará la comisión a favor de **ALIANZA** todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de **ALIANZA**.
- En el caso de que surjan en desarrollo del **FIDEICOMISO** actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de **ALIANZA**, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **ALIANZA**.
- La comisión indicada en esta Clausula incluye llevar la Contabilidad del Fideicomiso bajo NORMAS NIF NORMALES GRUPO 3.
- En caso de que los **FIDEICOMITENTES** requieran llevar la Contabilidad del Fideicomiso bajo NORMAS NIF ESPECIALES GRUPO 1, se INCREMENTA la COMISIÓN DE ALIANZA en UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE (1 SMMLV) POR MES.
- Se debe tener presente que bajo este GRUPO 1 es obligatorio reportar en formatos especiales a la Superintendencia Financiera de Colombia, tener siempre Auditoría y es obligatorio el dictamen mensual de la Revisoría Fiscal, y el costo de estos dictámenes son a cargo de los **BENEFICIARIOS** del Fideicomiso.

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

PARÁGRAFO PRIMERO. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual **ALIANZA** cede su posición contractual de **FIDUCIARIA**, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la **FIDUCIARIA** equivalente a veinte (20) salarios mínimo-legales mensuales vigentes. Es entendido que la **FIDUCIARIA** continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los **FIDEICOMITENTES**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

PARÁGRAFO SEXTO. Todos los gastos del **FIDEICOMISO** incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva, según corresponda.

PARÁGRAFO SEPTIMO: cuando hubiere comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la **FIDUCIARIA** para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico jmunera@londonogomez.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, 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.

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO NOVENO: Con la suscripción del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, autoriza e instruye irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que debite recursos de otros productos administrados por la **FIDUCIARIA**, en los que el **FIDEICOMITENTE** sea titular, siempre que se presente incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria acá dispuesta, o en los casos en los que se soliciten recursos al **FIDEICOMITENTE** para la asunción de los costos y gastos del Patrimonio Autónomo. Para efectos de la ejecución de la instrucción anteriormente indicada, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** expresamente manifiesta a la **FIDUCIARIA** que no se requiere ningún requisito adicional diferente a los aquí dispuestos.

VIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, judicial, arbitral o legal, al igual que la remuneración de la **FIDUCIARIA** serán a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** durante dicho periodo, quien desde ya autoriza a la **FIDUCIARIA** para que sean descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación con prelación a cualquier otra deducción.

Se considerará como costos y gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en cualquiera de las fases del **FIDEICOMISO**, entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios,
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el **FIDEICOMISO** debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir, todo de acuerdo con lo establecido en el parágrafo primero de la presente cláusula.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del **FIDEICOMISO**, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la **FIDUCIARIA** con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Lo anterior, en el evento en que se pretenda transferir inmuebles al presente patrimonio autónomo

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

PARÁGRAFO TERCERO: Durante las **FASES PRE-CONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA**, en el evento en que no existan recursos en el **FIDEICOMISO**, estos costos y gastos serán pagados solidaria y directamente por los **FIDEICOMITENTES** en proporción a su participación, quien los pagarán a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos a dicho **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** y a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN

El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada uno de los periodos.

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN

El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** previo aviso a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones propias a cargo de la Fiduciaria contempladas en el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica,
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los Inmuebles fideicomitidos, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el **PROYECTO**.
3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del **FIDEICOMISO** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
4. Por encontrarse el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Si no fuere posible iniciar la construcción del **PROYECTO** por cualquier circunstancia y fuere decidida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y las partes acordaran la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, antes de alcanzadas las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** deberá en su orden: (i) Restituirle a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle a los **FIDEICOMITENTES** las sumas de dinero que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. De igual forma, serán de cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del **PROYECTO**. A los terceros que hayan suscrito **CONTRATOS DE ADHESION** con el fin de adquirir un **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO**, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión, por haber asumido gastos que correspondían a los **FIDEICOMITENTES**. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del **PROYECTO** cuando sea del caso. (iiii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el **FIDEICOMISO**.

2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes y activos remanentes se transferirán a los **FIDEICOMITENTES**, a prorrata de su participación, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del **FIDEICOMISO** en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todos los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** comprometidos con **ADQUIRIENTES ADHERENTES** hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del **FIDEICOMISO** y a favor de dichos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. Mientras lo establecido en el presente parágrafo no ocurra, el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de **ALIANZA**.

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

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

VIGÉSIMA SEXTA. INTERVENTORÍA

EL **PROYECTO** tendrá un **INTERVENTOR** de carácter técnico y administrativo designado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES

Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las direcciones indicadas en la caratula del presente contrato.

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

- i. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

- ii. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del **FIDEICOMISO** en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

VIGÉSIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:

El **LOS FIDEICOMITENTES** autorizan a **ALIANZA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

VIGÉSIMA NOVENA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:

La **FIDUCIARIA** tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de **LOS FIDEICOMITENTES** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de **LOS FIDEICOMITENTES** de entregar la información solicitada por la **FIDUCIARIA** para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

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

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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

TRIGÉSIMA. COMITÉ FIDUCIARIO

Una vez sea solicitado mediante escrito radicado en la fiduciaria, de forma conjunta por parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, la creación y/o puesta en marcha de COMITÉ FIDUCIARIO, **ALIANZA** citará una reunión de quienes se encuentren registrados como **FIDEICOMITENTES**, al correo electrónico registrado en **ALIANZA**, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir a **ALIANZA** todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al **FIDEICOMITENTE GERENTE**, tendrá la facultad de decidir sobre la realización de modificaciones al presente contrato. Su funcionamiento se regirá por las normas previstas en el Código de Comercio para la Asamblea General de Accionistas de las sociedades anónimas o las que decidan los **FIDEICOMITENTES**. Las decisiones de dicho comité constarán en acta cronológicamente numeradas firmadas por el presidente y el secretario de la respectiva reunión. Esta designación la realizarán un número

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

plural de **FIDEICOMITENTES** que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el **FIDEICOMISO**, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de **FIDEICOMITENTES** que representen tal mayoría, los designará el **FIDEICOMITENTE** o **FIDEICOMITENTES** que se hagan presentes, con cualquier mayoría. Hasta tanto no se conforme de forma definitiva la integración del comité fiduciario, **ALIANZA** se abstendrá de llevar a cabo gestión alguna que requiera para su gestión una instrucción expresa.

Sin perjuicio de lo anterior, queda claro para las partes que, en virtud de lo establecido en el presente, las instrucciones irrevocables a la **FIDUCIARIA** serán impartidas única y exclusivamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES

El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a un porcentaje que supere el diez por ciento (10%) del total de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, las **CONDICIONES DE GIRO**, derechos de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, la descripción del **PROYECTO**, o las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano, y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

TRIGÉSIMA TERCERA. NULIDAD PARCIAL

Si cualquier disposición de este **CONTRATO** fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y para **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES** y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio **CONTRATO** de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

TRIGÉSIMA CUARTA. ASPECTOS PUBLICITARIOS

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tiene la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción y venta del **PROYECTO**, que la **FIDUCIARIA** actúa única y exclusivamente como administradora del **FONDO** y de los recursos de este encargo fiduciario de manera que les resulte claro e inequívoco que ésta es la única participación que tiene la **FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en el Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera en lo atinente a las normas de publicidad.

TRIGÉSIMA QUINTA. INTEGRIDAD

El presente **CONTRATO** sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las **PARTES** verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y específicamente la propuesta presentada por la **FIDUCIARIA** y su aceptación por parte de **LOS**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)**FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS**

FIDEICOMITENTES, y por tanto las **PARTES** declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

TRIGÉSIMA SEXTA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

Aunque el texto del presente **CONTRATO** fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el **LOS FIDEICOMITENTES** tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de la cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En caso de que surjan diferencias entre las **PARTES** por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las **PARTES** dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado el plazo anterior, las diferencias serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.

TRIGÉSIMA OCTAVA - MANEJO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, la **FIDUCIARIA** cumplirá con la política para el Tratamiento de los Datos Personales del **LOS FIDEICOMITENTES** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. En tal sentido, los datos personales y/o la información que de conformidad con las normas en cita deba contar con protección especial, será tratada de acuerdo con la política para el tratamiento de datos, con lo dispuesto por la Ley y por la Constitución Política de Colombia. Los **FIDEICOMITENTES** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, con la suscripción de este Contrato, autoriza a la **FIDUCIARIA** a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente **CONTRATO**, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este **CONTRATO**. Las políticas de tratamiento y manejo de datos se encuentran publicada en la página web de la **FIDUCIARIA** www.alianza.com.co.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del **CONTRATO** por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, **LOS FIDEICOMITENTES** con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante **FIDUCIARIA** para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma, en caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

TRIGÉSIMA NOVENA. FATCA - CRS

Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, los **FIDEICOMITENTES** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADOR** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU, una persona natural residente de los EE.UU o una persona obligada a tributar en EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU).

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)

FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

En el evento que los **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** sea una “Persona de EEU”, deberá informar el TIN (Taxpayer Identification Number) o SSN (Social Security Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 según corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

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

En el evento que los **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** estén obligados a tributar en una jurisdicción diferente a EE.UU y Colombia, deberá informar dicha jurisdicción, el TIN (Taxpayer Identification Number) o su equivalente. En concordancia con lo anterior, la información solicitada deberá reposar en los respectivos formatos de vinculación.

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

La **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente a los **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** o la actualización de los datos aquí indicados y los **FIDEICOMITENTES** o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o ADQUIRIENTE ADHERENTES** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

Para constancia de lo anterior, se suscribe de manera manuscrita, mecánica, digitalmente, electrónicamente según sea del caso, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día diez (10) de febrero de 2023.

LOS FIDEICOMITENTES

RODRIGO MUÑOZ MENENDEZ
C.C. 19.239.793
Representante Legal
VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A
Nit: 890.941.953-0

FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ RESTREPO
C.C. 71.613.178
Representante Legal
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S
Nit: 800.093.117-3

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (TESORERÍA)
FIDEICOMISO ART CITY RECURSOS

ALVARO JOSE LONDOÑO MEJIA
C.C. 71.389.851
Representante Legal
LONDOÑO GOMEZ S.A.S
Nit: 890.912.140-6

LA FIDUCIARIA

CATALINA POSADA MEJÍA
C.C. 43.733.043
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
NIT 860.531.315-3



Vobo. Área comercial 
Firmado digitalmente por
Diana Vásquez
Londono
Fecha: 2022.11.16
19:31:00 -05'00'

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.

CONCEPTO CONTABLE PROYECTO

EMPRESA CONSTRUCTORA: **LONDOÑO GOMEZ S.A.S**

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

REFERENCIA: REVISION DE DOCUMENTOS Y CONCEPTO CONTABLE

Radicado 202310230470 del 18 de julio de 2023 de documentos para enajenación del **ART CITY**

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 Radicación de documentos y el 2.2.5.3.7 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se procede a hacer la revisión de los documentos presentados por la empresa **LONDOÑO GOMEZ S.A.S**, identificada con **NIT: 890.912.140-6** para el proyecto **ART CITY**, ubicado en la Ciudad del Río entre las calles 20 y 24 con carreras 44 y 43G

SITUACIONDE INFORMES:

- La Información Financiera: Balance General a junio 2023: Cumple
- Estado de Pérdidas y Ganancias a junio 2023, Cumple
- Información para Estudio Económica: los ítems de valor venta del proyecto, costo del proyecto y forma de financiación, Cumple
- El Flujo de aplicación de Fondos, distribuidos en toda la periodicidad. Cumple
- El presupuesto de obra: Cumple

Conclusión:

Desde el punto de visto contable, **ES VIABLE** proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el **ART CITY**

Atentamente,



MARIBEL BETANCUR BETANCUR

TP 85895-T

Contadora/Contratista

Subsecretaría de Control Urbanístico

Fecha de Radicado del contratista. 9 de agosto 2023

Fecha de recepción de documentos en mercurio para análisis: 16-08-2023

Fecha de entrega del concepto contable: 16-08-2023

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 1		

14 de diciembre de 2023

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “ART CITY TORRE 1 Y 2”

SUBSANACIÓN

En el anterior concepto se solicitó lo siguiente:

Observado No. 2: En los diferentes modelos se establece que el proyecto Art City está ubicado en el municipio de Bello, corregir esto o aclarar a qué se refiere, porque de ser así, el Distrito de Medellín no sería competente.

Respuesta: No se aportaron los modelos contractuales, se deben corregir las partes donde indica que el proyecto está ubicado en el Municipio de Bello.

Observado No. 3: El solicitante debe aportar las matrículas inmobiliarias mencionadas en las licencias de urbanismo: 001-259827, 0001-13342, 001-41778, ya que la matrícula aportada fue la 001-1278776, la cual no está dentro de las licencias aportadas.

Respuesta:

Se aportaron las matrículas No. 001-259827, 0001-13342, 001-41778 del 21 de septiembre de 2023, las cuales se encuentran libres de gravámenes y los actuales propietarios son Pilar Echavarría de Moreno, Negocios y Representaciones S.A y Valores Simesa S.A. Estos propietarios deben presentar solicitud de coadyuvancia a la solicitud presentada por Londoño Gómez S.A.S.

Como respuesta, aportan lo siguiente:

1. Documento con radicado No. 170009699182, carta dando explicaciones a los observados realizados.
2. Documento con radicado No. 170009699183, Modelo Acta de entrega, conforme a derecho.
3. Documento con radicado No. 170009699183, Modelo Minuta de Escritura Transferencia Inmuebles, conforme a derecho.

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Distrato de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 1		

4. Documento con radicado No. 170009699184, poderes de NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S. X NIT.8909170425 y DE: VALORES SIMESA S.A. NIT# 8110262262 para presentar la solicitud de Radicado de Ventas, Conforme a derecho.

5. Matriculas Inmobiliarias Nos. 001-1278774 y 001-1278776, las que de acuerdo con la información aportada en el documento con radicado No. 170009699182 son las correspondientes al proyecto constructivo PROYECTO INMOBILIARIO "ART CITY TORRE 1 Y 2", en las cuales, los propietarios son NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES S.A.S. X NIT.890.917.042-5 y VALORES SIMESA S.A. NIT# 8110262262X.

Conclusión.

Desde el punto de vista jurídico es viable otorgar el radicado de ventas.

Cordialmente,



Camilo Arbeláez Osorio

Abogado/ Contratista

Subsecretaría Control Urbanístico

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Distrato de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 1		

Atentamente,

Diana Marcela Osorio
Abogada/ Contratista
Subsecretaría Control Urbanístico